

Velkommen til

Stakkevollvegen 98 H, 9010 Tromsø

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Stakkevollvegen 98 H
9010 Tromsø

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 550 000,-	**BRA/BRA-i**	39 / 39 m²
Omkostninger	kr	1 090,-	**Soverom**	1
Totalpris inkl. omk.	kr	1 551 090,-	**Boligtype**	Leilighet
Andel fellesgjeld	kr	1 006 941,-	**Eierform**	Andel
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	2 558 031,-	**Byggeår**	2006
Felleskostnader pr. mnd.	kr	10 063,-	**Etasje**	3

Energimerke D

Velkommen til Stakkevollvegen 98H - en 2-roms andelsleilighet i 3. etasje, med lyse overflater, effektiv planløsning, balkong og innebygde oppbevaringsplasser. Bygget har heis. Leiligheten ligger sentralt til på Kræmer i Tromsø. Det er kort vei til holdeplass for buss, og Stakkevollvegen har gode bussforbindelser rundt hele Tromsøya. Det er nærhet til Borgtun barneskole, barnehage, treningssenter, dagligvarebutikk m.m. Inn til Tromsø sentrum er det ca. 2 km, og like langt i andre retning til UiT/UNN. Det er ca. 4 km til Jekta storsenter. Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

+47 991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Stakkevollvegen 98 H, 9010 Tromsø

Registerbetegnelse
Andelsnr. 34 i Thyholdtvegen borettslag, org.nr. 990267960, Tromsø kommune.

Pris

Totalpris inkl. andel fellesgjeld	kr	2 556 941,-
Prisantydning	kr	1 550 000,-
Andel fellesgjeld	kr	1 006 941,-
Omkostninger	kr	1 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	2 558 031,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 558 031,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
Spesifikasjon av valgfrie omkostninger:
HELP Boligkjøperforsikring kr 6 200,-
I tillegg for HELP Pluss til kr 2 800,- pr. år.
Egenandel på kr 4 000,-

Det tas forbehold om endringer i avgifter og gebyrer.

Sum omkostninger kr 1 090,- ved prisantydning ekskl. forsikring.
Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Faste løpende kostnader
Andre faste kostnader kan være kostnader til f.eks. strøm, forsikring, tele/data, kabel-TV, brøyting, velforening osv. Slike kostnader vil kunne påløpe, men avhenger av avtale og forbruk.

Felleskostnader / felleskostnader inkluderer
kr 10 063,- pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Renter kr. 4.655,-
Grunnleie kr. 3.050,-
Avdrag kr. 2029,-
Internett - Global Connect kr. 229,-
Dugnad kr. 100,-

Grunnleie/felleskostnader inkluderer forsikring av bygningsmassen, strøm i fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, styrehonorar, reparasjon og vedlikehold av bygg, løpende drifts- og serviceavtaler m.v.

Boligselskapet har avtale om Garanterte Felleskostnader (sikringsordning og forskuttering av felleskostnader).

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som borettslaget til enhver tid har inngått. Felleskostnadene kan være avhengig av forbruk.

Borettslagets fellesgjeld
Borettslagets fellesgjeld er på kr 89 544 232.77,- pr 21-05-2025

Renter og avdrag
Lånesummer: 97311630338, Danske Bank
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 21.05.2025: 5.06% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 21.05.2025: 89 544 233
Andel av saldo: 1 006 942
Første termin: 17.05.2025Neste avdrag: 17.11.2054 (siste termin 17.08.2054)
Flytende rente

Borettslaget har flytende rente på felleslån/fellesgjeld, felleskostnader vil påvirkes i takt med evt. endringer i renten. Kjøper gjøres oppmerksom på at fellesgjelden i borettslaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

Borettslaget budsjetterer 2025 med et overskudd på kr. 2 233 549,-

IN-Ordning
Borettslaget har ikke inngått avtale om IN-ordning (individuell nedbetaling).

Sikringsordning
Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans AS.

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Finansieringsforetaket kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring.

Forretningsfører
Bonord, org.nr. 847890622
post@bonord.no tlf. 78407640

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
BRA - i: 39 m²
BRA totalt: 39 m²

Meglers kommentar til areal:
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.
Se for øvrig informasjon under punktet "tilstandsrapport/takst", og eventuell kommentar under "innhold" feltet".

Eierform
Andelsleilighet

Eierforholdet reguleres av Lov om burettslag av 06.06.03 nr. 39. I borettslag eier andelseierne andeler i borettslaget og disse gir andelseierne borett til en bestemt bolig. Borettslaget eier eiendommen. Andelseier har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men er ansvarlig for å dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av felleskostnader fra andre andelseiere kan medføre at resterende andelseiere må dekke dette.

Boligtype
Leilighet

Etasje
3

Parkering
Eiendommen har ikke tilknyttet parkeringsplass.

Borettslagets eiendom
Gnr. 119, Bnr. 3857, Tromsø kommune.

Tomtestørrelse 2 717 m². Beregnet areal i henhold til kommunale opplysninger. Tomten eies av borettslaget i fellesskap. Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med parkering og gangveier.

Byggeår
2006 ifølge kommunen.

Innhold
Etasje:
BRA-i. 39 m²: Stue/kjøkken, vindfang, gang, soverom, bad

Det medfølger sportsbod i fellesarealer.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndige iht. vedlagt rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Bygningssakkyndig har oppgitt de arealene som fremkommer av denne oppgave. Megler har ikke foretatt kontrollmålinger.

Dagens bruk samsvarer med bygningsgodkjente tegninger.

Standard
Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, med normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen består av takhøye overskap og underskap med slette hvite fronter, kjøkkenhalvøy, benkeplate i laminat, oppvaskkum i stål, og opplegg for frittstående hvitevarer som komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Mellom benk og overskap er det fliser på vegg. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Bad:
Det er fliser på gulv og vegger, og det er slettmalt tak. Innredningen består av servantskap med slette svarte fronter, toppmontert bolleservant, speil med lys over vask, gulvstående WC, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran, og mekanisk avtrekk i vegg.

Innvendige overflater:
Innvendig er det gulv av parkett, vindfang har gulvflis. Veggene og tak er slett malt. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til soverom.

Andre innvendige forhold:
Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom og i gang.

Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Avløpsrør:
Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon:
Det er montert ventil i vegg på badet, denne er koblet opp mot avtrekksvifte fra kjøkken. Frisklufts ventiler i vegg og vindu. En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstank:
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

Branntekniske forhold:
Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka. Leiligheten har brannslukningsapparat.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 3 (TG3) eller 2 (TG2):

TG2 – Utvendig:
- Balkonger/terrasser: Beis på terrassebord flasser av.

TG2 – Innvendig:
- Overflater: Parkett har "slått seg" i skjøtene.
- Bad: Aldersmessig vurdering av membranløsningen. Det er ikke synlig membran under klemring.
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til forskriftskrav.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Pkt. 1: Det er ny strømboks til speil på bad, og ny baderomsinnredning. Faglært arbeid utført i 2020.

Pkt. 7: Det er ikke parkering tilknyttet leiligheten, dermed er det heller ikke mulig å installere el-billader.

Pkt. 10: Det er malt to strøk på vegger i stue/kjøkken og gang. Ufaglært arbeid, ferdigstilt i 2022.

Byggemåte
Det gjøres oppmerksom på at tilstandsrapporter kun vurderer bygningsmasse som har direkte tilknytning til gjeldende boenhet. Borettslagsleiligheter og eierseksjoner som ligger i bygninger med flere boenheter vil derfor ofte ha begrenset beskrivelse av utvendig bygningsinformasjon/byggemåte. Byggemåte er opplyst av bygningssakkyndig iht. vedlagt tilstandsrapport:

Vinduer:
Malte vinduer med 2-lags glass. Omrammet med listverk og beslag.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger/terrasser:
Leiligheten har en balkong på ca. 6m2 med utgang fra stue. Element rekkverk med høyde på ca. 110 cm. Overbygd inngangsparti.

Beliggenhet
Leiligheten ligger sentralt til på Kræmer i Tromsø. Det er kort vei til holdeplass for buss, og Stakkevollvegen har gode bussforbindelser rundt hele Tromsøya. Det er nærhet til Borgtun barneskole, barnehage, treningssenter, dagligvarebutikk m.m. Inn til Tromsø sentrum er det ca. 2 km, og like langt i andre retning til UiT/UNN. Det er ca. 4 km til Jekta storsenter.

Adkomst
Enkel adkomst fra offentlig vei. For detaljert veibeskrivelse fra din posisjon kan kart i FINN-annonsen benyttes. Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler1 ved annonsert fellesvisning.

Hvitevarer og tilbehør
Frittstående hvitevarer og brunevarer medfølger ikke i salget med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Brukstillatelse/ferdigattest

Boligen har ferdigattest datert 23.05.2012. Kopi av denne følger vedlagt. At slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Det er varmekabler i gulv i vindfang og på bad. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Energimerking
Energikarakter Rød
Oppvarmingskarakter D

Internett- og tv-leverandør
Global Connect

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Borettslaget må godkjenne utleie og hovedregelen er at eier selv har bebodd eiendommen i ett av de to siste år. Framleie kan da skje for inntil 3 år. Andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir overholdt av leietaker. Andelseier har mulighet til å overlate bruken av boligen inntil 30 døgn i løpet av året, jfr § 5-4 i borettslagsloven.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen er satt av til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, datert 29.03.2017 med plan-ID: 0142, samt avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål i kommunedelplan, datert 24.04.2019 med plan-ID: 0253. Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor i reguleringsplan, datert 30.08.2000 med plan-ID: 1430. Det er registrert pågående reguleringsarbeid på eller i nærheten av eiendommen, se planforslag med plan-ID: 1929 og plan-ID: 1724. Eiendommen er registrert å ligge innenfor gul hensynssone for vegstøy med sonenavn H220_27 og rød hensynssone for vegstøy med sonenavn H210_49 i kommuneplanens arealdel. Eiendommen er registrert å ligge innenfor hensynssone for infrastruktur med sonenavn H410.

Eiendomsmegler har innhentet reguleringsopplysninger. Den komplette reguleringsplan med kart kan forelegges ved henvendelse til megler.

Skattemessig formuesverdi
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten / Altinn.
kr 775 988,- for 2023
Sekundærverdi kr 3 103 950,-.

Andel felles formue
kr 59 381,- iflg. forretningsfører/regnskap pr. 21-05-2025

Andre opplysninger

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, kontroll av opplysninger mv). Kundetiltak skjer løpende og vil bl. annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper.

Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet etter at bud er akseptert som følge av at kjøper ikke bidrar med nødvendig dokumentasjon, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven. Det anbefales inn- og utbetalinger fra norsk finansieringsinstitusjon.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eindommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Nord-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer. Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Nord-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført. Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget.
Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt

behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring på www.eiendomsmegler1.no/om-oss/personvern

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen. Dersom du oppdager forhold du mener kan være mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger.
Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Megler oppfordrer interessenter til å ha med ønsket overtagelsesdato i eventuelt bud. Overtakelse kan ikke finne sted før borettslaget har godkjent ny andelseier eller eventuelt er godkjent etter loven.

Forkjøpsrett/godkjenning
Intern forkjøpsrett er utlyst

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Stat, kommune, fylkeskommune m.fl. kan likevel eie andel eller andeler opp til 10% av andelene i borettslaget, der det er fem eller flere andeler.

Det kan være fastsatt i vedtektene at stat, kommune, fylkeskommune, boligbyggelag, institusjon eller sammenslutning med samfunnsnyttig formål og dessuten arbeidsgiver som skal leie ut boligen til sine ansatte, kan eie opp til 20% av andelene i tillegg. Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier.

Eier
Bjørnar Dragøy Mæhre

Heftelser og servitutter
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.
Borettslaget har lovbestemt panterett i andelen som sikkerhet overfor de andre borettshaverne for bl.a. felleskostnader. Selger bærer

risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Thyholdtvegen borettslag:
- Dyrehold må søkes om og godkjennes av styret. Dyrehold følger ellers alminnelige norske regler, og politivedtektene til Tromsø kommune gjelder.
- Borettslaget har vedlikeholdsplanen PlussPlan.
- Borettslaget har BEVAR HMS.
- Navn på styreleder er Vanja H Mjellanger.

Selger har selv ikke bebodd boligen de siste 2 årene. Det oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, selv om selger har informert alt han vet om.

Meglers vederlag
Fastprovisjon kr 37 500 (inkl. mva).
Grunnpakke vederlag kr 3 690,- (inkl. mva).
Internføring oppgjørsgebyr (ordinært) kr 1 500,- (inkl. mva).
Markedspakke Standard kr 7 990,- (inkl. mva).
Visningshonorar (pris per stk.) kr 1 990,- (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 990,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 10 900,- (inkl. mva).
Det er avtalt at oppdragsgiver betaler utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand, sies opp eller utløper har oppdragstaker krav på et rimelig vederlag, kr 25.000,- for utført arbeid., i tillegg kommer vederlag for vederlag grunnpakke, markedspakke og utlegg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Tilstandsrapport/takst
Utført av Torgeir Bakkehaug i Torgeir Bakkehaug den 29-04-2025.
Arealet er ikke kontrollmålt av megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 12 million kroner bestilt før 17.oktober 2022, men økt til 14 millioner kroner om forsikring er bestilt f.o.m. 17. oktober 2022. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder
oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som
forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne

med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1m².

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Vedlegg
Tilstandsrapport, datert 29.04.2025
Selgers egenerklæring, datert 09.05.2023
Energiattest, datert 26.06.2023
Vedtekter, datert 28.05.20
Innkalling årsmøte med regnskap for år 2025
Protokoll fra årsmøte 12.03.2025
Bygningstegninger, datert 16.02.06
Ferdigattest, datert 23.05.2012
Grunnkart, datert 21.05.2025
Kommuneplankart, datert 21.05.2025
Kommunedelplankart, datert 21.05.2025
Reguleringsplankart, datert 21.05.2025
Pågående regulering, datert 21.05.2025
Nabolagsprofil

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
IF Skadeforsikring NUF
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist
Telefon: 991 24 484
E-post: mads.jorgensen@em1nn.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Org.nr. 931262041
Besøksadresse: Strandgata 22, 9008 Tromsø
Postadresse: Postboks 6800, 9298 Tromsø





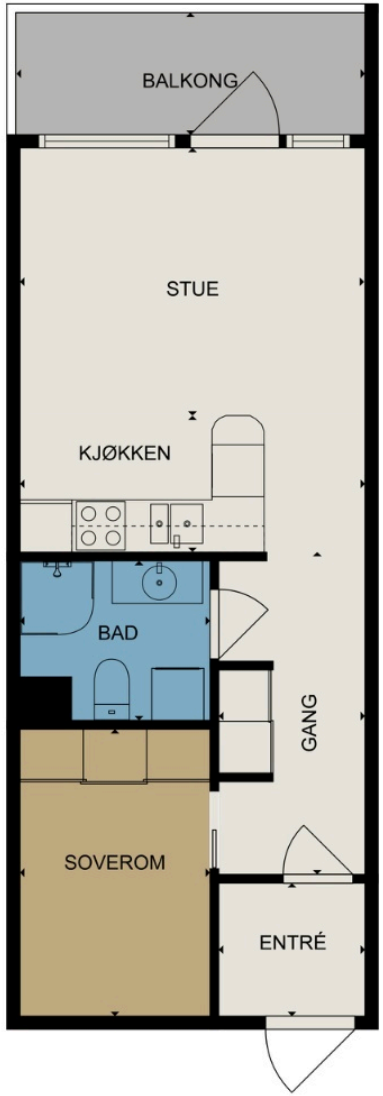



A+++
8kg





Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
TROMSØ kommune
gnr. 119, bnr. 3857, snr. 1
Andelsnummer 34

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 29.04.2025 **Oppdragsnr.:** 21105-1182 **Referansenummer:** WL3921

Autorisert foretak: Bakkehaug Takst **Vår ref:**

Norsk takst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig

Torgeir Bakkehaug
Uavhengig Takstingeniør
bakkehaug71@gmail.com
458 60 655

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin leilighet med god planløsning. Leiligheten har en urban plassering, med nærhet til det meste.
Leiligheten består av Stue/kjøkken, gang, soverom og bad til sammen på 39 m2.
Leiligheten er fra 2006, med få feil og mangler, de største er at parketten har slått seg i skjøtene, men det går også fint å leve med avviket.
Alder og tilstand til membran løsning på bad begynner å bli usikker.
Fellesområdene inneholder garasje/parkeringsplasser, sportsbod og gangveier.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer med 2-lags glass. Omrammet med listverk og beslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Leiligheten har en balkong på ca. 6m2 med utgang fra stue.
Element rekkverk med høyde på ca. 110 cm.
Overbygd inngangsparti.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett, vindfang har gulvflis med varmekabel.
Veggene og tak er slett malt.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til soverom.

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom og i gang.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser.
Slettmalt tak
Flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i våtsone dusj nede ved gulv i tilstøtende vegg.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, tak høye skap. Laminat benkeplate med kran og oppvaskkum i stål.
Det er montert fliser mellom benk og skap på vegg. Parkett på gulv.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.

Det er montert ventil i vegg på badet, denne er koblet opp mot avtrekksvifte fra kjøkken. Frisklufts ventiler i vegg og vindu.
En vanlig løsning på denne type bygg.

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka.
Leiligheten har brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	39 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	39 m²
Totalpris	2 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

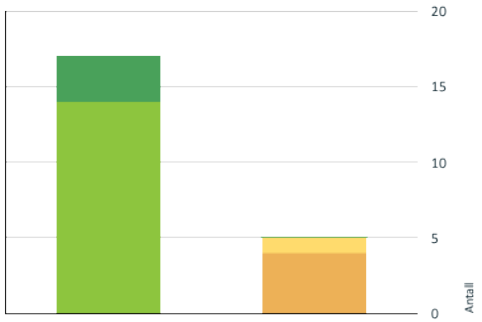
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammendrag av boligens tilstand

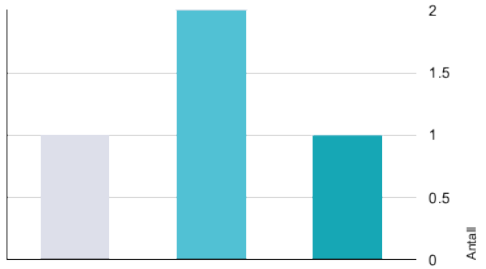
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Ingen umiddelbare kostnader
Tiltak under kr 10 000
Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår 2006

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - og i.h.h.t. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

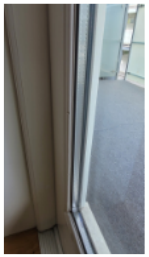
TG 1 Vinduer

Malte vinduer med 2-lags glass. Omrammet med listverk og beslag.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på ca. 6m2 med utgang fra stue.
Element rekkverk med høyde på ca. 110 cm.
Overbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Beis på terrassebord flasser av

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Beise terrassebord

Kostnadsestimat: Under 10 000

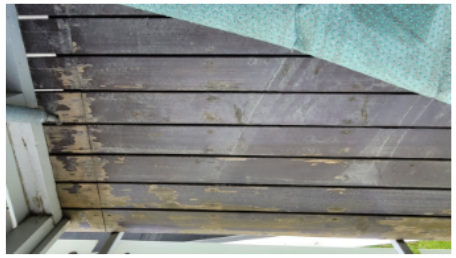


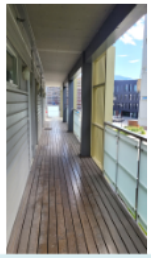


Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, vindfang har gulvflis med varmekabel.
Veggene og tak er slett malt.

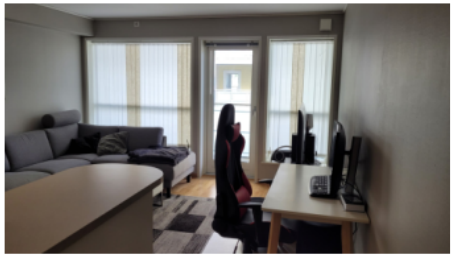
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

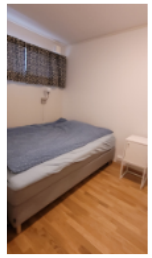
Parkett har "slått seg" i skjøtene.

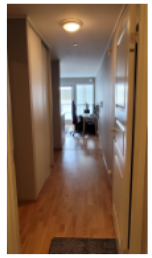
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avviket kan man leve med, men parkett må skiftes for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

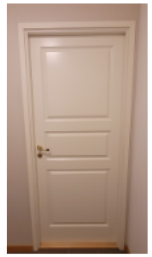
Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 0 Radon

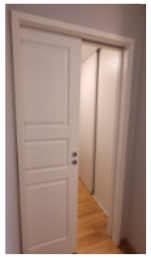
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører, skyvedør til soverom.

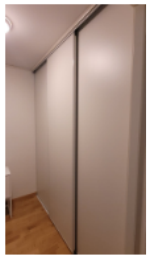


Tilstandsrapport



TG 1 **Andre innvendige forhold**

Det er montert skyvedørsgarderobe på soverom og i gang.





VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.









ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser.
Slettmalt tak

ETASJE > BAD

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv og elektriske varmekabler.
Ved fall til sluk er det målt 25 m.m. høydeforskjell/fall på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Ikke synlig membran under klemring

Konsekvens/tiltak
• Installering av tett dusjkabinett anbefales.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekksventil i vegg.



ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i våtsone dusj nede ved gulv i tilstøtende vegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med slette hvite fronter, tak høye skap. Laminat benkeplate med kran og oppvaskkum i stål. Det er montert fliser mellom benk og skap på vegg. Parkett på gulv.

Tilstandsrapport







ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Det er montert ventil i vegg på badet, denne er koblet opp mot avtrekksvifte fra kjøkken. Frisklufts ventiler i vegg og vindu. En vanlig løsning på denne type bygg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 120 liter.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer fra byggeår.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert seriekoblet/felles brannalarm i boligblokka.
Leiligheten har brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

39 m²/39 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue/kjøkken, Vindfang, Gang, Soverom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 2 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag		**2 500 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	63 006
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 046 303
Konklusjon markedsverdi		**1 500 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Og leiligheten ligger i et område med mange omsatte sammenlignbare eiendommer, med denne hustypen, og jeg har tatt med et utvalg av disse fra området, med nyere dato, som et sammenligningsgrunnlag. Med det at boligen ligger sentralt til, ansees den som greit omsettelig i dagens marked, sett i lys av boligens plassering og tilstand. Markedsverdien som er satt gir uttrykk for hva som kan forventes å få ved salg av eiendommen i dagens marked, alt tatt i betraktning.

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stakkevollvegen 96Q ,9010 TROMSØ 36 m² 2006 1 sov	15-05-2023	1 690 000	**1 650 000**	1 046 303	2 696 303	**74 897**
2	Stakkevollvegen 100B ,9010 TROMSØ 36 m² 2006 1 sov	22-05-2023	1 690 000	**1 650 000**	947 754	2 597 754	**72 160**
3	Stakkevollvegen 100G ,9010 TROMSØ 35 m² 2006 1 sov	19-11-2022	1 600 000	**1 450 000**	984 936	2 434 936	**69 570**
4	Stakkevollvegen 96B ,9010 TROMSØ 36 m² 2006 1 sov	10-01-2023	1 550 000	**1 460 000**	1 017 768	2 477 768	**68 827**
5	Stakkevollvegen 98Q ,9010 TROMSØ 39 m² 2006 1 sov	07-09-2022	1 550 000	**1 550 000**	1 108 053	2 658 053	**68 155**
6	Stakkevollvegen 96H ,9010 TROMSØ 36 m² 2006 1 sov	29-11-2022	1 590 000	**1 400 000**	1 042 391	2 442 391	**67 844**
7	Stakkevollvegen 100L ,9010 TROMSØ 36 m² 2006 1 sov	01-12-2022	1 450 000	**1 300 000**	978 047	2 278 047	**63 279**
8	Stakkevollvegen 112M ,9010 TROMSØ 46 m² 2002 1 sov	24-05-2023	2 250 000	**2 250 000**	312 508	2 562 508	**55 707**

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fellesutgifter inkl. tv og internett (2022)	Kr.		104 016
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**104 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		2 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	370 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**1 850 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 850 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		600 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+	100 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**700 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

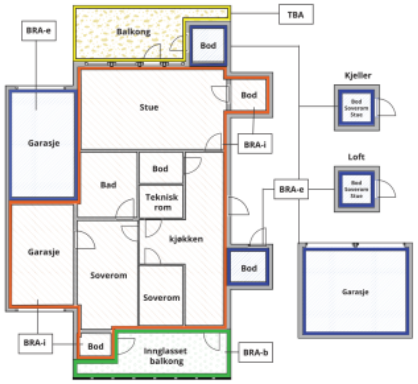
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	39			39	6
SUM	**39**				**6**
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken, Vindfang, Gang, Soverom, Bad		

Kommentar

Arealene angis i hele m² (uten desimal)
Gitter bod på 4,5 m2 i fellesareal er ikke medtatt i arealet.
Åpent areal er veranda/balkong med utgang fra stue.

Bruksareal (BRA) er bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger.
BRA for et plan/bruksenhet er P-ROM + S-ROM.

Arealene gjelder for tidspunktet oppmålingen fant sted. En eventuell bruksendring av rommene kan være avgjørende for om rommet er primærdel eller sekundærdel.
Arealet er målt med laser på plassen og beregnet etter takstbransjens måleregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	39	0

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2023	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
29.4.2025	Torgeir Bakkehaug	Takstingeniør
	Roman	Leieboer

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5401 TROMSØ	119	3857		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Stakkevollvegen 98 H

Hjemmelshaver
Thyholdtvegen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/THYHOLDTVEGEN BORETTSLAG	990267960			Mæhre Bjørnar Dragøy

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
34	5 000	90 000	63 006	*31.12.2022*	1 046 303	*26.06.2023*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger urbant til på Stakkevollan i Tromsø kommune. Leiligheten har en sentral beliggenhet i et område med nærhet til Borgtun barneskole (1km), barnehage, treningssenter m.m. Til Tromsø sentrum med alle sine tilbud og muligheter er det 2 km, og til Tromsø universitetsområde med UNN regionsykehus er det gåavstand, ca. 2 km. Til Jekta storsenter med omkringliggende service tilbud er det 4 km.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg, det går også en gangvei for gående og syklende forbi eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Nærområdet har en kombinasjon av boliger/leiligheter og næringseiendommer.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt, opparbeidet med parkering og gangveier.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
1 450 000	2022	Gjelder hjemmel til andelsnummer 34

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP4411253			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.07.2023		Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	16.02.2006		Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2023	
2	30.04.2025	Ny befaring og fuktmåling

For gyldighet på rapporten se forside

Stakkevollvegen 98 H , 9010 TROMSØ
Gnr 119 - Bnr 3857
5401 TROMSØ

Bakkehaug Takst
Sjøveien 13
9060 LYNGSEIDET

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

bankID SIGNERT: 09.05.2025
Mæhre, Bjørnar Dragøy

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørnar Dragøy Mæhre

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Stakkevollvegen 98H
9010 TROMSØ

5501-119/3857/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Ja**

Motor til kjøkken vifte sluttet å virke.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Ishavsluft AS

Beskrivelse av arbeidet: Vnetilasjonsmotor ble byttet, samt rens av hele ventilasjonsanlegget ble gjennomført.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Ja**

Varmekabler i vindfang/yttergang fungerer ikke som de skal.
Termostat har vært forsøkt skiftet, uten hell.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

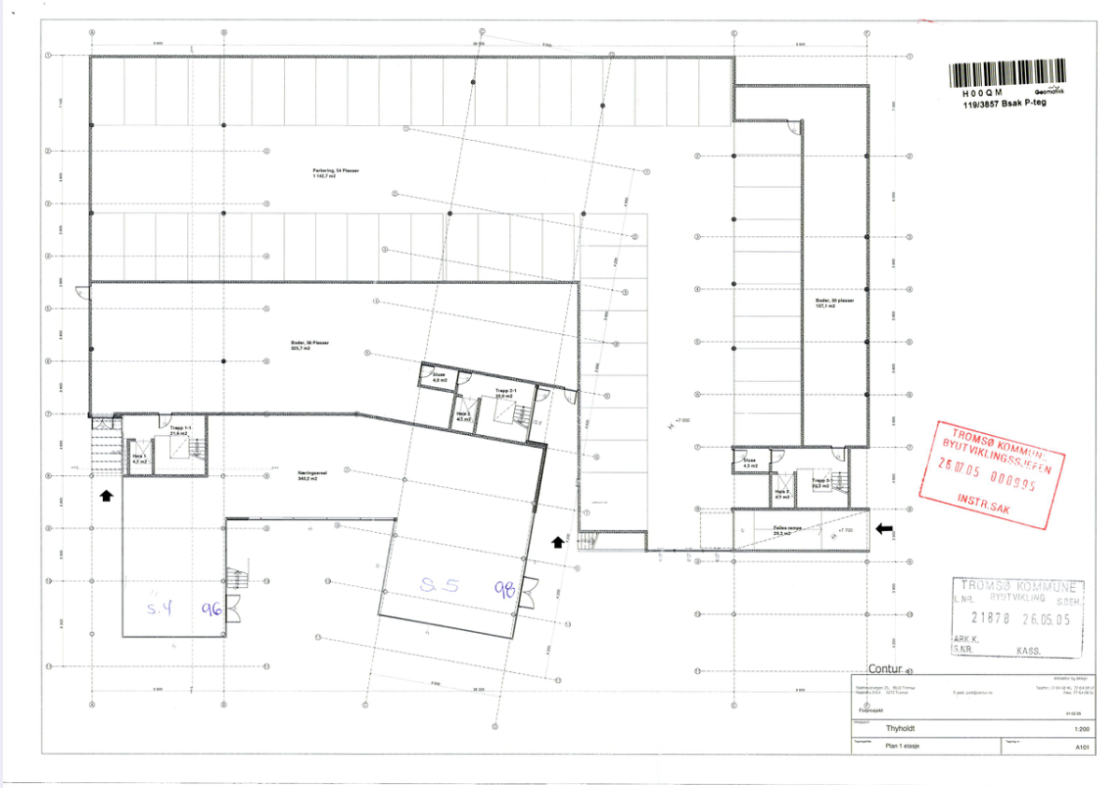
Bolig selges med boligselgerforsikring

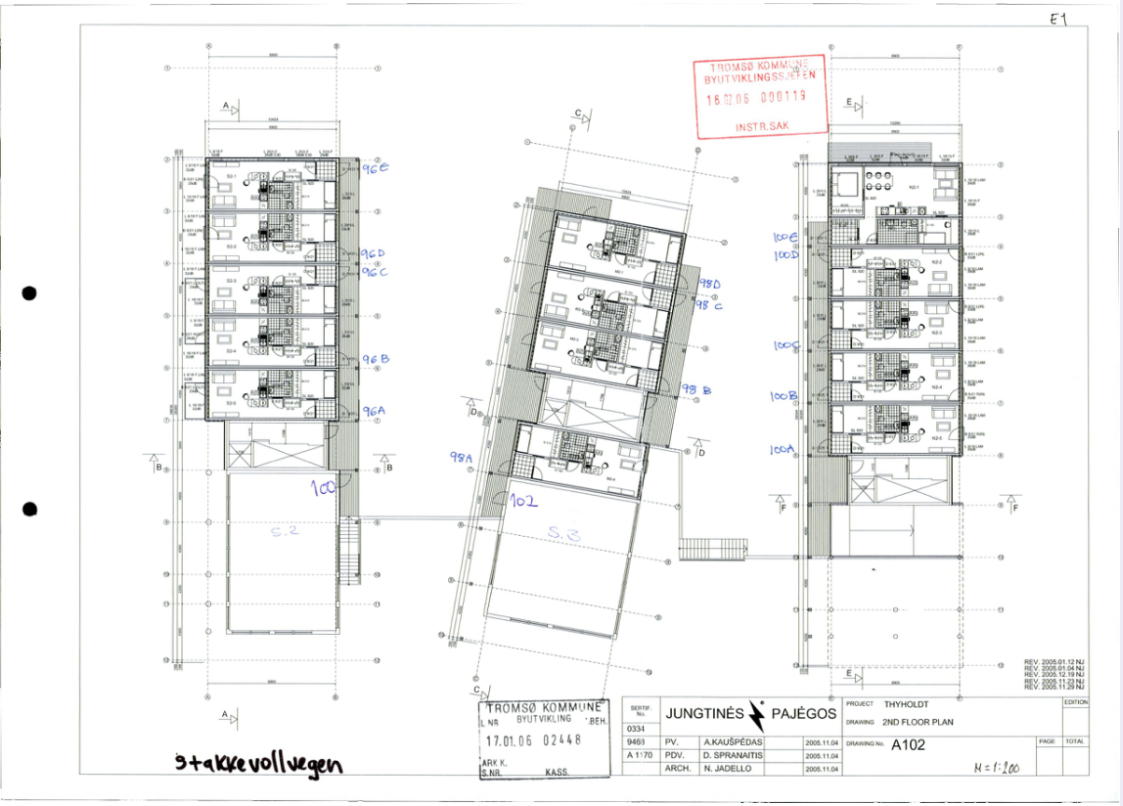
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

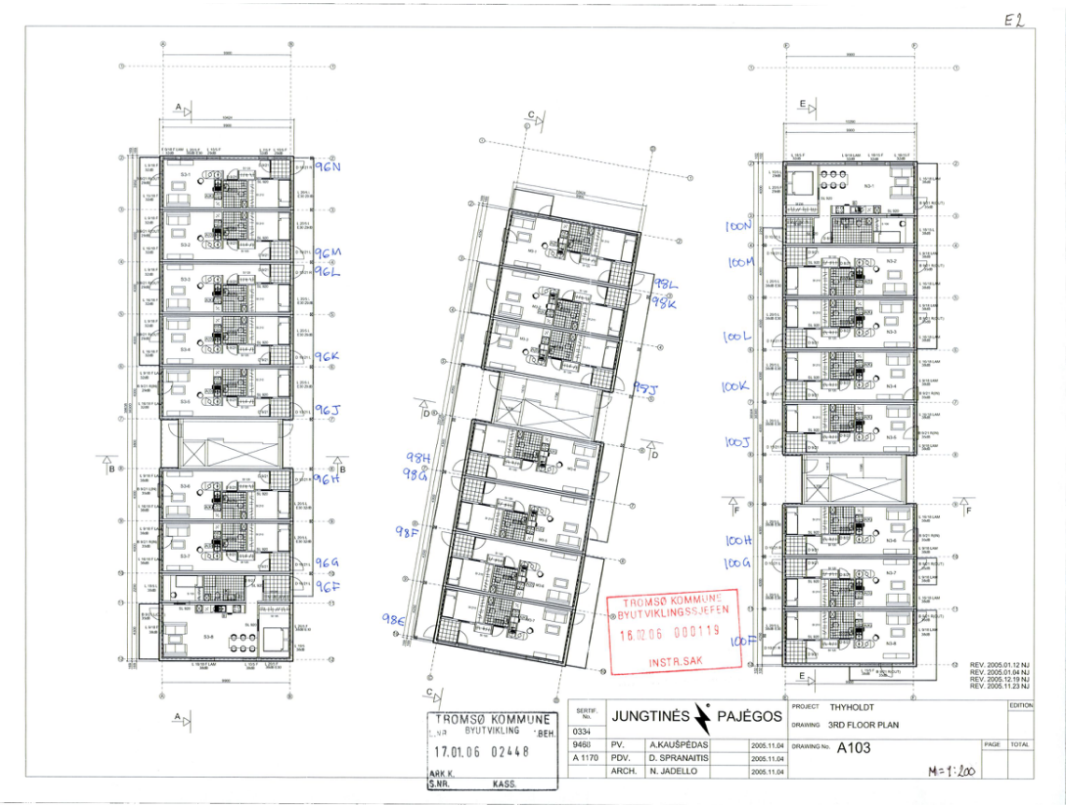
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

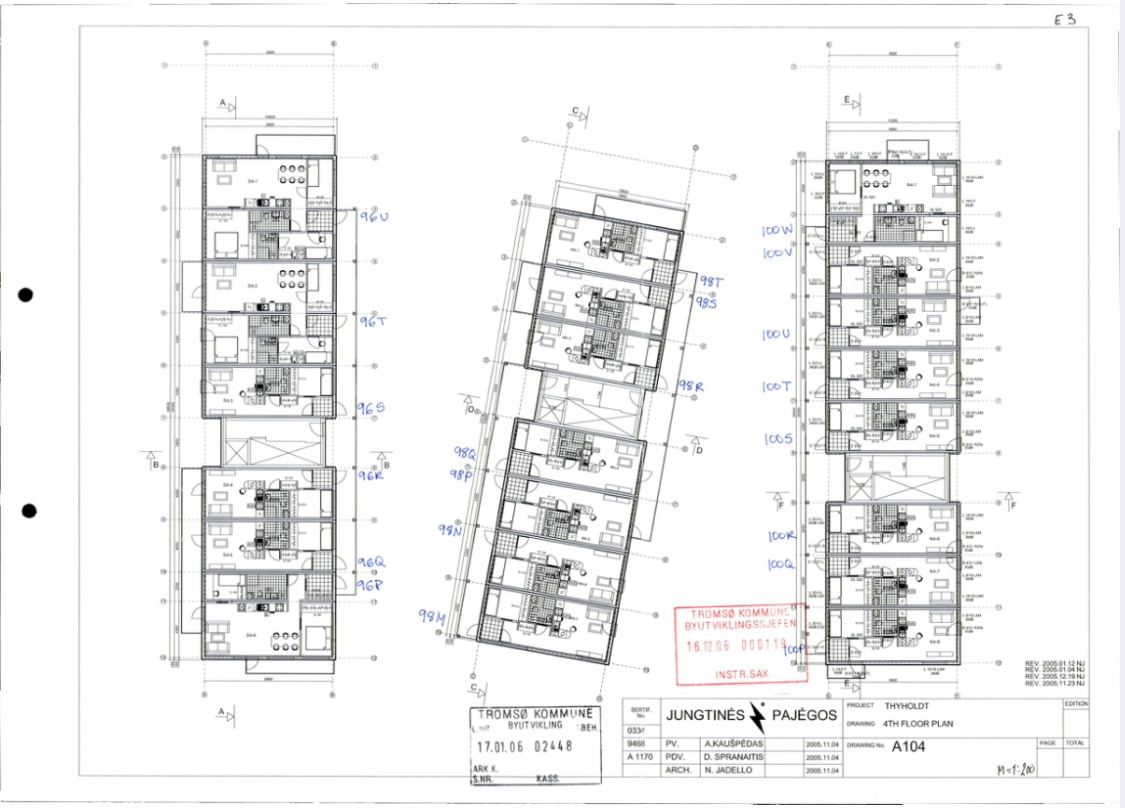
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

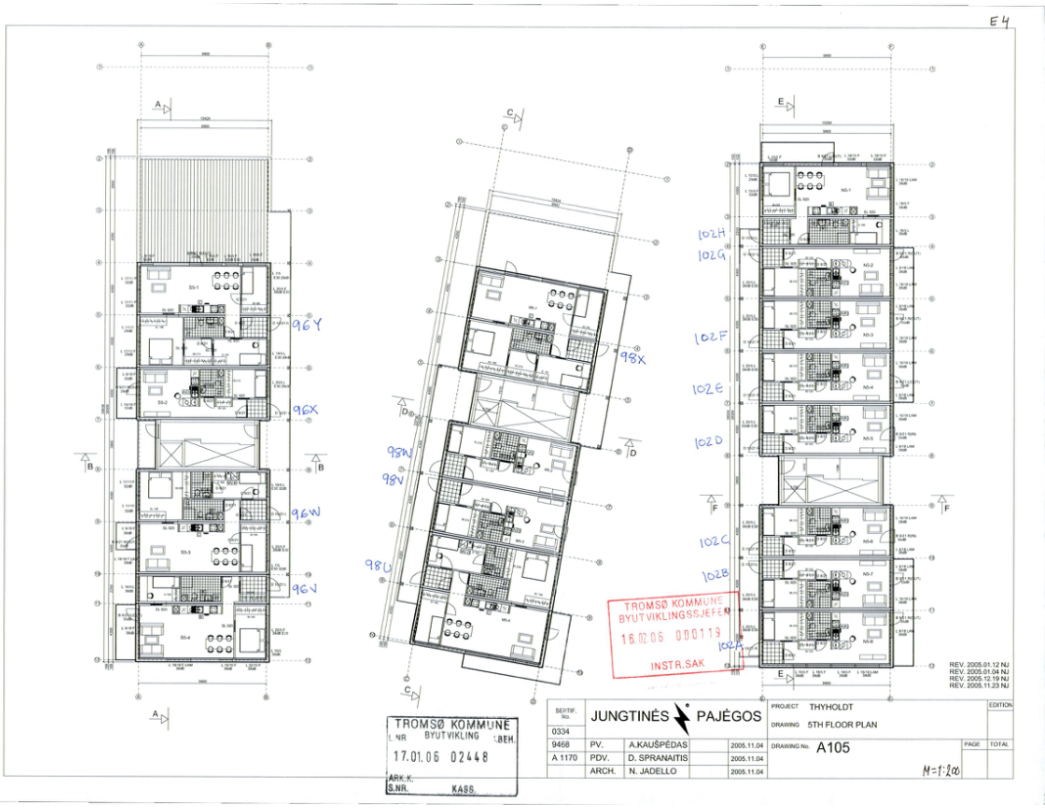




9+akkevollvegen




E3
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 4TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A104
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ


E4
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR. KASS.
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT
DRAWING 5TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A105
M=1:200
REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ

E5



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING :BEH.
17.01.06 02448
ARK.K. KASS.
S.NR.

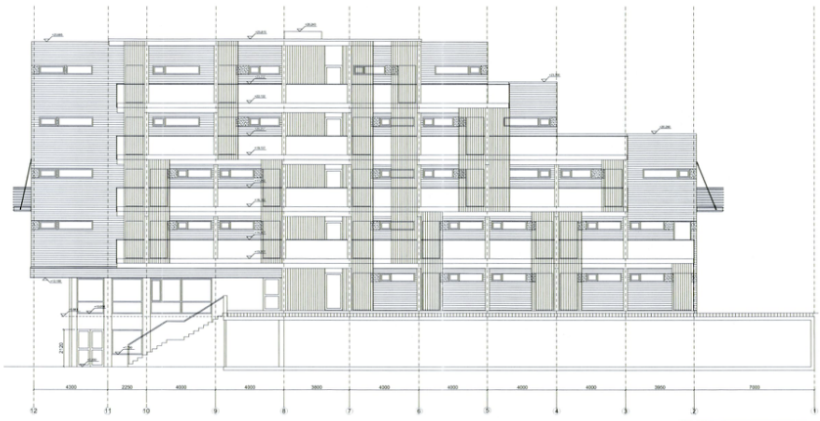
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK

REV. 2005.01.12 NJ
REV. 2005.01.04 NJ
REV. 2005.12.19 NJ
REV. 2005.11.23 NJ

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				EDITION
0334					
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.11.04	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.11.04	
	ARCH.	N. JADELLO		2005.11.04	

PROJECT THYHOLDT
DRAWING 6TH FLOOR PLAN
DRAWING No. A106
M=1:100
PAGE TOTAL

E-6



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING :BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				EDITION
0334					
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01	
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	

PROJECT THYHOLDT BLOCK 1
DRAWING FACADE 12-1 (NORTH)
DRAWING No. A301
M=1:200
PAGE TOTAL

E-7



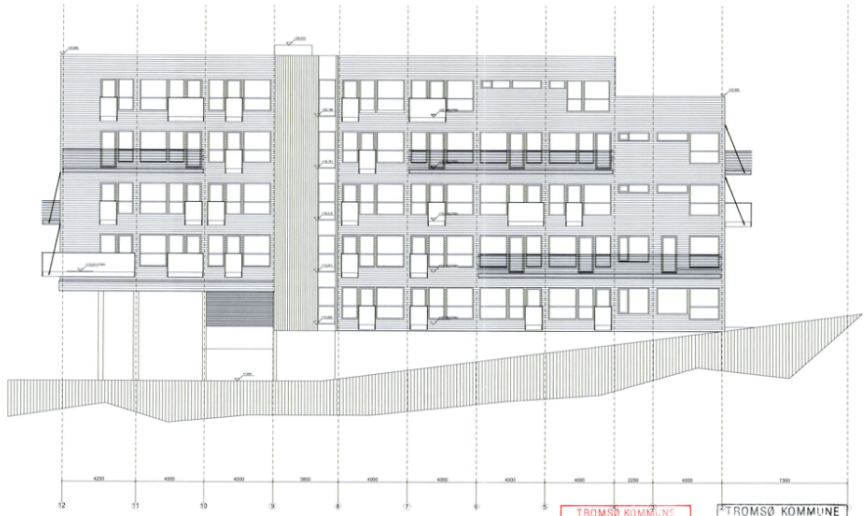
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 2	EDITION
0334					DRAWING FACADE 12-1 (NORTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A301	PAGE / TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M = 1:200	

E-8



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.12.06 000119
INSTR.SAK

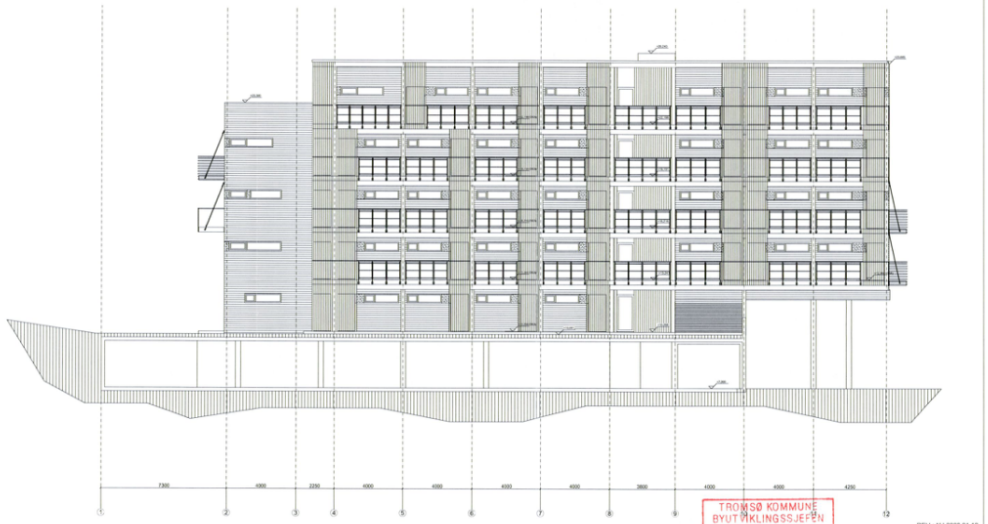
TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 3	EDITION
0334					DRAWING FACADE 12-1 (NORTH)	
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.09.01	DRAWING No. A301	PAGE / TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.09.01		
	ARCH.	N. JADELLO		2005.09.01	M = 1:200	


E-9
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR.
KASS.
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT BLOCK 1
DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)
DRAWING No. A303
M=1:200
REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.29
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02


E-10
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLING
17.01.06 02448
ARK K.
S.NR.
KASS.
JUNGTINĖS PAJĖGOS
PROJECT THYHOLDT BLOCK 2
DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)
DRAWING No. A303
M=1:200
REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.29
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02



TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000113
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING :BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.02

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS			EDITION
0334	PROJECT THYHOLDT BLOCK 3			
9468	PV. A.KAUŠPĖDAS	2005.09.01	DRAWING FACADE 1-12(SOUTH)	
A 1170	PDV. D. SPRANAITIS	2005.09.01	DRAWING No. A303	PAGE TOTAL
	ARCH. N. JADELLO	2005.09.01	M=1:200	



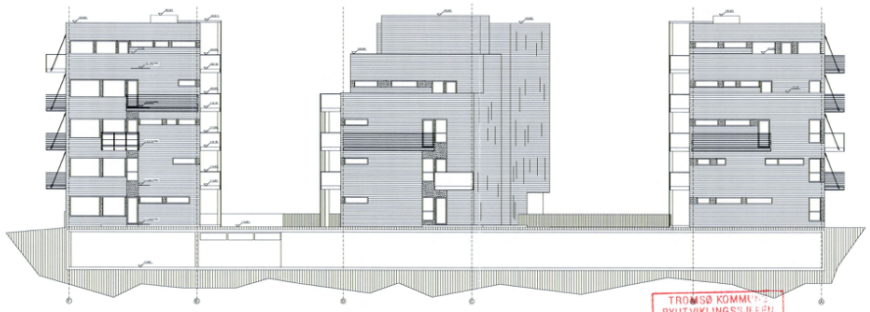
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000117
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR BYUTVIKLING :BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16
REV.: NJ 2005.12.16

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS			EDITION
0334	PROJECT THYHOLDT			
9468	PV. A.KAUŠPĖDAS	2005.12.05	DRAWING EAST FACADE	
A 1170	PDV. D. SPRANAITIS	2005.12.05	DRAWING No. A304	PAGE TOTAL
	ARCH. N. JADELLO	2005.12.05	M=1:200	

E13



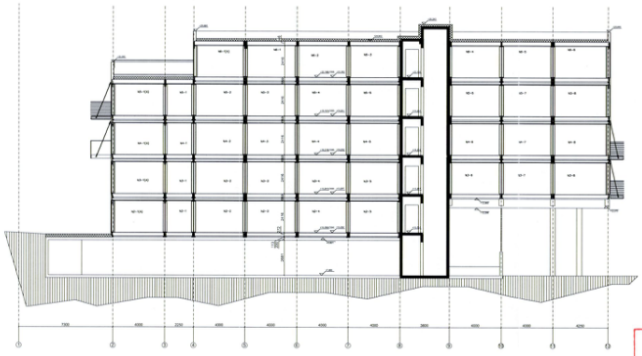
TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

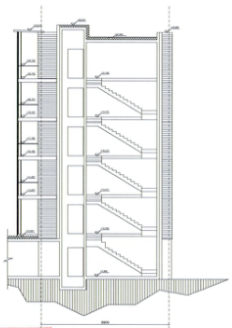
REV.: NJ 2006.01.12
REV.: NJ 2006.01.04
REV.: NJ 2005.12.19
REV.: NJ 2005.12.16

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT		EDITION
0334					DRAWING WEST FACADE		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A305	PAGE	TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05			
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.05	M = 1:200		

E14



SECTION E-E



SECTION F-F

TROMSØ KOMMUNE
BYUTVIKLINGSSJEFEN
16.02.06 000119
INSTR.SAK

TROMSØ KOMMUNE
L.NR. BYUTVIKLING BEH.
17.01.06 02448
ARK.K.
S.NR. KASS.

REV.: NJ 2006.01.12

SERTIF. No.	JUNGTINĖS PAJĖGOS				PROJECT THYHOLDT BLOCK 3		EDITION
0334					DRAWING SECTIONS		
9468	PV.	A.KAUŠPĖDAS		2005.12.05	DRAWING No. A306	PAGE	TOTAL
A 1170	PDV.	D. SPRANAITIS		2005.12.05			
	ARCH.	N. JADELLO		2005.12.05	M = 1:200		

Byutvikling
Tromsø kommune

EG Bygg Tromsø AS
Postboks 1077

9261 TROMSØ

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25113/12-HALTHO	Halvard Thon	23.05.2012
	Sak nr.: 05/4104	**Telefon:** 77 79 01 93	

STAKKEVOLLVEGEN 96-102, 119/3857- 3 BOLIGBLOKKER MED GARASJER OG RÅBYGG FOR NÆRINGSSEKSJONER.

Tiltakshaver: Bygg Gruppen AS, Thyholdtvegen Utbygging A/S, Taja eiendom as

Vedtaksnummer: 670/12. I medhold av plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr. 1 og godkjent delegasjonsinstruks gis

F E R D I G A T T E S T

for 3 boligblokker med garasjeanlegg og råbygg for 4 næringsseksjoner. Tillatelse til tiltaket er gitt i vedtaksnummer 995/05 (rammetillatelse for bolig, garasje og råbygg næringsarealer). Det er gitt egne tillatelser for innredning av næringsarealer, jfr. vedtak 46/10 (seksjon 2 og 4), 1039/09 (seksjon 3) og 315/08 (seksjon 5).

Ansvarlig søker har ved anmodning om ferdigattest oversendt sluttdokumentasjon hvor det fremgår at de ansvarlige foretakene har avgitt kontrollerklæring. Dokumentasjonen bekrefter at krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er oppfylt.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i tillatelsen.

Ferdigattesten er betinget i disse forhold, og gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ferdigattesten innebærer ikke at alle forhold vedrørende opparbeidelses/utbyggingsavtale med Tromsø kommune er avklart.

Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Troms. Klagefristen er tre uker fra vedtaket er mottatt. Klagen sendes til Tromsø kommune, Byutvikling, som vurderer saken på ny før den sendes videre til Fylkesmannen. Nærmere opplysninger fremgår av vedlagte oppsett.

Mette Mohåg
byggesakssjef

POSTADRESSE	GATEADRESSE	ORG.NUMMER	TELEFON/FAX	E-POST	BANK
Postboks 6900 9299 TROMSØ	Rådhusgata 2	NO 940 101 808 MVA	77790000 77 79 00 01	postmottak@tromso.kommune.no	4750 05 08236

Kopi til:
- Styret i Thyholtvegen borettslag, v/ Terje Møien, Stakkevollvn. 100D, 9010 TROMSØ

Innkalling til ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00
Sted: Thon

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2024. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på sakslisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Thyholdtvegen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

04.03.2025

Med vennlig hilsen
Styret i Thyholdtvegen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling onsdag 12.03.2025

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag onsdag 12.03.2025.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Thyholdtvegen Borettslag

Tidspunkt: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00
Sted: Thon

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av varamedlemmer

5 Induviduell nedbetaling av lån

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Henrik Lund er valgt til protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: _____er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.03.2025

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 220 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 220 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 29.02.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vanja H Mjellanger er på valg

Forslag til vedtak: _____ velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil 2 varamedlemmer

Forslag til vedtak: _____ velges til varamedlem for 1 år.

5. Induviduell nedbetaling av lån

Forslagsstiller: Mikael Kristiansen.

Induviduell nedbetaling av lån er noe flere nye borettslag tilbyr sine andelshavere. Det å kunne ha frihet til å betale ned sin andel av lånet vil kunne være positivt for andelshavere.

Det vil i tillegg kunne gjøre det mer attraktivt for personer å kjøpe leilighet i borettslaget vårt. En IN-ordning vil dermed utelukkende være positivt for borettslaget og andelshaverne.

Forslag til vedtak: Fremforhandle IN-ordning, slik at de andelshaverne som ønsker kan nedbetale sin del av fellesgjelden tilknyttet sin andel.

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	11 105 771	11 181 479	9 507 562	10 560 871
Andre driftsinntekter	2	178 396	65 000	173 072	67 000
Sum inntekter		11 284 167	11 246 479	9 680 634	10 627 871
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	17 380	17 380	17 380	17 380
Styrehonorar	4	220 000	220 000	220 000	300 000
Revisjonshonorar	5	11 905	12 000	10 823	13 000
Forretningsførerhonorar		214 591	214 591	204 372	226 000
Konsulenttjenester	6	13 388	5 000	7 200	12 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	353 319	228 000	483 266	180 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	189 220	40 000	341 577	60 000
Annet vedlikehold	9	272 913	226 000	219 837	226 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	65 612	103 000	94 620	96 000
Kostnader TV/Internett		407 678	460 000	427 813	236 328
Forsikringsskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	67 089	20 000	20 990	65 000
Eiendomsavgift og renovasjon	13	751 879	937 200	893 709	802 200
Energi og brensel	14	105 876	68 000	106 944	110 000
Andre driftskostnader	15	1 119 000	1 115 548	1 144 760	1 117 548
Tap på krav		-52 300	0	-9 701	0
Sum kostnader		3 757 550	3 666 719	4 193 589	3 461 456
Driftsresultat		7 526 617	7 579 760	5 487 046	7 166 415
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	158 703	9 276	107 718	35 000
Finanskostnader	17	5 058 962	5 174 084	4 461 389	4 967 866
Resultat finansposter		-4 900 259	-5 164 808	-4 353 671	-4 932 866
Ordinært resultat før skatt		2 626 358	2 414 952	1 133 375	2 233 549
Årets resultat		2 626 358	2 414 952	1 133 375	2 233 549
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		2 626 358	0	1 133 375	0
Sum disponeringer		2 626 358	0	1 133 375	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		2 074 334	2 074 334	2 665 011	2 592 793
Periodens resultat		2 626 358	2 414 952	1 133 375	2 233 549
Avdrag på lån		-2 057 186	-2 028 251	-2 181 164	-2 165 533
Innskudd øremerkede midler		-50 712	0	-42 887	0
Uttak øremerkede midler		0	108 000	500 000	0
Endring i disponible midler		518 459	494 701	-590 677	68 016
Sum disponible midler		2 592 793	2 569 035	2 074 334	2 660 809

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 24	127 597 625	127 597 625
Tomter	19, 24	14 105 375	14 105 375
Sum varige anleggsmidler		141 703 000	141 703 000
Finansielle anleggsmidler			
Bundne bankinnskudd	20	1 486 526	1 435 814
Sum finansielle anleggsmidler		1 486 526	1 435 814
Sum anleggsmidler		143 189 526	143 138 814
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		91 445	145 090
Forskuddsfakturerte kostnader		19 694	123 632
Kundefordringer		271	271
Andre fordringer	21	144 500	289 000
Avsetning tap på fordringer		-52 481	-104 781
Sum fordringer		203 429	453 212
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 140 458	2 929 214
Sum bankinnskudd og kontanter		4 140 458	2 929 214
Sum omløpsmidler		4 343 887	3 382 426
SUM EIENDELER		147 533 413	146 521 240

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		430 000	430 000
Opptjent egenkapital 01.01		27 502 409	26 369 034
Årets endringer i egenkapital		2 626 358	1 133 375
Sum egenkapital 31.12		30 558 767	27 932 409
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	24, 25	89 583 555	91 640 741
Borettsinnskudd	22, 24	25 640 000	25 640 000
Sum langsiktig gjeld		115 223 555	117 280 741
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 592	37 262
Leverandørgjeld		62 471	32 851
Påløpne renter		856 529	880 314
Påløpne avdrag	24, 25	366 947	346 103
Annen kortsiktig gjeld	23	429 374	0
Gjeld finansieringsforetak		179	11 560
Sum kortsiktig gjeld		1 751 092	1 308 090
Sum gjeld		116 974 647	118 588 831
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		147 533 413	146 521 240

31.12.24
Thyholdtvegen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Vanja H Mjellanger	Karl-Erik Nygård Johansen	Jørn R Skogvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsfŋring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler.
Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omlŋpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r etter balansedagen.
d vrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vNre forbig³ ende.

Omlŋpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefŋres med nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:
Tomten er bokfŋrt med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppfŋrt med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle p³ kostninger.

Bygninger:
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomfŋrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen p³ bygningen, skal det regnskapsfŋres en tilsvarende avsetning.
Slik avsetning vil da vNre balansefŋrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:
Restanser og andre fordringer er oppfŋrt i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for ³ rsregnskapet.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader	3 268 992	3 268 944	2 622 784	3 268 944
Garasjeleie	192 000	147 000	198 000	-181 000
Renter l³ n	5 096 629	5 174 084	3 834 836	4 967 866
TV - Internett	399 212	460 000	372 380	236 328
Inntekter dugnad	103 200	103 200	103 200	103 200
Avdrag l³ n	2 045 738	2 028 251	2 376 362	2 165 533
Sum	11 105 771	11 181 479	9 507 562	10 560 871

Borettslaget best³ r av 86 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Leie parkeringsplasser	0	0	250	0
Inntekter elbillading	72 896	0	67 322	67 000
Andre inntekter	105 500	65 000	105 500	0
Sum	178 396	65 000	173 072	67 000

Andre inntekter kr 105 500 er gevinst ved salg av parkeringsplass i 2024.

Note 3 - Lŋnn og andre personalkostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Arbeidsgiveravgift	17 380	17 380	17 380	17 380
Sum	17 380	17 380	17 380	17 380

Borettslaget har ingen fast ansatte. Arbeidsgiveravgift gjelder styrehonorar.
Borettslaget er ikke forpliktet til ³ ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Godtgjŋrelse til styre- og bedriftsforsamling	220 000	220 000	220 000	300 000
Sum	220 000	220 000	220 000	300 000

Belŋpet er i sin helhet styrehonorar til styret for perioden 2023/2024. Styrehonoraret er ikke utbetalt i 2024. Er avsatt som kortsiktig gjeld i regnskapet jfr note 23. Vil bli utbetalt i 2024.

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Revisjon	11 905	12 000	10 823	13 000
Sum	11 905	12 000	10 823	13 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinNr revisjon uten konsulenttjenester, inkl. mva.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 6 - Konsulenthonorar

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Honorar for økonomisk rådgivning	13 388	5 000	0	12 000
Teknisk rådgivning	0	0	7 200	0
Sum	13 388	5 000	7 200	12 000

Økonomisk bistand til styret utover forretningsføreravtalen.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold bygg	324 936	80 000	180 834	50 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	13 206	0	302 432	0
Reparasjon og vedlikehold elektro	2 963	138 000	0	120 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	12 215	10 000	0	10 000
Sum	353 319	228 000	483 266	180 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	6 207	0	49 623	0
Reparasjon og vedlikehold parkeringsanlegg	90 273	10 000	241 545	10 000
Reparasjon og vedlikehold heis	92 740	30 000	50 409	50 000
Sum	189 220	40 000	341 577	60 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renhold	83 516	96 000	78 869	96 000
Sommer- og vintervedlikehold	102 957	90 000	76 924	90 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	19 419	0	0	0
Annet vedlikehold	67 021	40 000	64 045	40 000
Sum	272 913	226 000	219 837	226 000

Annet vedlikehold er:
Kr 46 800 er tilbakebetaling av innbetalte dugnadspenger til de andelsseierne som har deltatt på dugnad i borettslaget. Dugnadspenger er krevd inn via felleskostnadene.
Resterende kr 20 221 er containerleie fra Remiks NÅring AS.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Drifts- og serviceavtale heis	48 799	60 000	48 638	60 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	11 001	11 000	11 248	11 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	3 033	15 000	26 811	15 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	0	6 000	5 383	6 000
Drifts- og serviceavtale vakthold	2 778	11 000	2 541	4 000
Sum	65 612	103 000	94 620	96 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Premie sikringsfond felleskostnader	67 089	20 000	20 990	65 000
Sum	67 089	20 000	20 990	65 000

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renovasjon, vann, avløp o.l.	560 638	741 000	704 205	606 000
Eiendoms- og festeavgift	191 241	196 200	189 504	196 200
Sum	751 879	937 200	893 709	802 200

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Strømkostnader	105 876	68 000	106 944	110 000
Sum	105 876	68 000	106 944	110 000

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Felleskostnader fra sameiet	1 096 548	1 096 548	1 096 548	1 096 548
Verktøy	100	2 000	0	2 000
Driftsmateriale	9 034	0	648	4 000
Kontorrekvisita	0	1 000	986	1 000
Elektronisk kommunikasjon	3 322	0	2 185	3 000
Styrekostnader	1 104	3 000	0	3 000
Kostnader årsmøte-generalforsamling	4 781	0	0	6 000
Bank og kortgebyrer	2 236	2 000	2 412	2 000
Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 875	0	0	0
Forskuttering felleskostnader	0	0	41 981	0
Andre driftskostnader	0	11 000	0	0
Sum	1 119 000	1 115 548	1 144 760	1 117 548

Borettslaget er en del av Sameiet Stakkevollveien 96-102. En del av kostnadene vil da dekkes av felleskostnader fra sameiet, slik som forsikring og noe av vedlikeholdet.

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Renteinntekter bank	158 703	9 276	106 638	35 000
Annen finansinntekt	0	0	1 081	0
Sum	158 703	9 276	107 718	35 000

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	5 058 962	5 174 084	4 461 389	4 967 866
Sum	5 058 962	5 174 084	4 461 389	4 967 866

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 18 - Bygninger

	Kostpris opprinnelig	Snøsmeltanlegg	Infrastruktur elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	127 139 625	258 000	200 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	127 139 625	258 000	200 000
Anskaffelsesår :	2006	2018	2020
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Note 19 - Tomt

	Balanseført verdi tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 105 375
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 105 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	14 105 375
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Gnr 119/bnr 3857

Note 20 - Øremerkede midler

	2024	2023
Saldo pr. 01.01	1 435 814	1 892 926
Innskudd	50 712	42 887
Uttak	0	-500 000
Sum	1 486 526	1 435 814

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 21 - Andre fordringer

Kjøp av 13 parkeringsplasser i 2019, kr 144 500 pr plass	1 878 500
Salg av parkeringsplasser, seks stykker i 2020 og 2021, kr 200 000 pr plass	-1 200 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass 2020 og 2021	333 000
Salg av fire parkeringsplasser 2022	-800 000
Gevinst ved salg, kr 55 500 pr plass	222 000
Salg av en parkeringsplass i 2023	-144 500
Salg av parkeringsplass i 2024	-144 500
Sum	144 500

Pr 31.12.24 har borettslaget fortsatt en parkeringsplass igjen.

Note 22 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	25 640 000	25 640 000
Sum	25 640 000	25 640 000

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 23 - Annen kortsiktig gjeld

Avsetning på lønt styrehonorar 2023/2024 - Utbetales i 2025	220 000
Avsatt arbeidsgiveravgift av på lønt styrehonorar 2023/2024	17 380
På lønt kostnad Maxibygg AS - Arbeid utført i 2024, betales når alt er ferdigstilt	191 994
Sum	429 374

Note 24 - Pantestillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	115 590 502	117 626 844
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	141 703 000	141 703 000

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Note 25 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har ikke avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Eventuelle på lønte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og på nesaldo til på negativer.

Kreditor:	Sparebank 1 Nord-Norge
Formål:	Hovedlån bygg
Lånenummer:	47508441734
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2019
Rentesats:	5.44 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.10.2046
Opprinnelig lånebeløp:	105 393 000
Lånesaldo 01.01:	91 986 844
Avdrag i perioden:	2 036 342
Lånesaldo 31.12:	89 950 502

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån nr 47508441734	1	1 478 361	1 478 361
	3	1 400 553	4 201 659
	1	1 353 868	1 353 868
	1	1 334 416	1 334 416
	7	1 322 744	9 259 208
	4	1 244 936	4 979 744
	1	1 186 579	1 186 579
	2	1 089 319	2 178 638
	2	1 081 538	2 163 076
	1	1 073 757	1 073 757
	1	1 062 086	1 062 086
	5	1 050 415	5 252 075
	1	1 042 634	1 042 634
	1	1 027 072	1 027 072
	10	1 011 510	10 115 100
	3	995 949	2 987 847
	6	988 168	5 929 008
	2	972 606	1 945 212
	4	964 825	3 859 300
	13	949 264	12 340 432
	10	933 702	9 337 020
	1	918 140	918 140
	4	910 359	3 641 436
	1	894 798	894 798
	1	389 042	389 042

Thyholdtvegen Borettslag - noter

Resultat og balanse med noter for Thyholdtvegen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Thyholdtvegen Borettslag

Styreleder	Vanja H Mjellanger (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Karl-Erik Nygård Johansen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Jørn R Skogvik (sign.)	26.02.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Strandgata 8, 9008 Tromsø
Postboks 1212, 9262 Tromsø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Thyholdtvegen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Thyholdtvegen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo document key: U1PN2-MJUQL-NUOE8-G0V4U-EE3SG-5SDZB

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 4. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo document key: U1PN2-MJUQL-NUOE8-G0V4U-EE3SG-5SDZB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sørensen, Monica
Statsautorisert revisor
På vegne av: EY
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1163721
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-03-04 12:06:25 UTC
bankID

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo Dokumentnøkkel: U1PN2-MJUQL-NUOE8-G0V4U-EE3SG-5SDZB

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Hva er Individuell nedbetaling (IN)?

En IN-ordning innebærer at et borettslag kan tilby andelseierne mulighet for å innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Dette er en ordning som gir økt fleksibilitet og som ivaretar mangfoldet i borettslag.

Gjennom en individuell nedbetaling vil andelseiers månedlige felleskostnader reduseres tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av nedkvitteringen.

For at et lag skal kunne tilby IN må man inngå en avtale med Boligbyggelaget Nord om å forvalte denne IN-ordningen. BONORD inngår avtale med borettslagets bank, samt de andelseiere som ønsker å benytte seg av dette. Vår standardavtale med banken sikrer andelseiernes innbetaling med sideordnet prioritet i långivers tinglyste pantedokument.

Forutsetninger for IN

- Vedtak på generalforsamling med alminnelig flertall om å inngå IN-avtale, eventuelt punkt om IN i lagets vedtekter
- Borettslagets økonomi og forretningsførsel må være vurdert av långiver som god
- Borettslaget må inngå avtale om garanterte felleskostnader.
- Kun lån med flytende rente kan bli med på IN-ordning

Dersom et borettslag inngår avtale om IN vil det legge begrensning på lagets mulighet til å inngå avtale om fastrente, samt refinansiering av eksisterende gjeld – men laget kan oppta ny fellesgjeld.

Praktisk gjennomføring

- Etter vedtak på generalforsamling inngår styret (eventuelt utbygger) avtale med BONORD
- Hver andelseier som ønsker å nedbetale må gjøre en individuell avtale med BONORD
- Andelseier kan nedbetale inntil 2 ganger pr år, minimum kr 100 000 pr innbetaling.
- Innbetalinger kan kun skje kvartalsvis ved terminforfall, og beløpet må være BONORD i hende senest 10 dager før lånets forfall

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Betydninger av IN for den enkelte andelseier

Ved salg av andelsleiligheter der borettslaget tilbyr IN kan dette virke positivt for kjøpere siden dette gir økt fleksibilitet til eierne i laget.

Det vil lønne seg å nedbetale fellesgjeld så lenge den alternative renten man kan oppnå på et innskudd er lavere enn den renten man betaler på fellesgjelden, eller at man har mulighet til å låne penger til en lavere rente enn borettslaget.

Gjennom individuelle nedbetalinger eksponerer man innskuddet for høyere risiko ved en eventuell konkurs for borettslaget. Denne risikoen reduseres gjennom krav til at borettslaget må ha en sikringsordning før laget kan inngå avtale om IN, samt ved at banken gir sidestilt prioritet.

En IN-betaling er irreversibel. Det innebærer at man ikke kan øke sin andel fellesgjeld tilknyttet IN-lånet på et senere tidspunkt. Det er viktig at andelseiere som ønsker å nedbetale er klar over at det medfører økt innskudd på boligen slik at ved eventuelt salg må selger få dekket sin innbetaling gjennom prisen på boligen.

Pris for å inngå avtale om IN

For det enkelte borettslag:

- Oppstartskostnad p.t. på mellom kr 12 500,-.
- Årlig honorar forvaltning av IN-ordningen på p.t. kr 125 pr enhet, min. kr 2 500 pr år.

For den enkelte andelseier:

- Engangsgebyr på p.t. kr 4 375 for den andelseier som ønsker å benytte seg av ordningen. Gebyret er fradragsberettiget.

Alle priser er inkludert mva. I tillegg kan det tilkomme gebyr fra borettslagets bankforbindelse.

Med vennlig hilsen
Boligbyggelaget Nord

Hovedkontor Tromsø
Postboks 6156
9291 Tromsø

Besøksadresse
Strandgata 8, 5. etg

Avdeling Hammerfest
Strandgata 16

Avdeling Harstad
Magnus gate 1

Tlf: +47 77 60 32 00
post@bonord.no

www.bonord.no
Org.nr. 847 890 622 mva

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Thon.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

5 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
4 stemmeberettigede til stede
1 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Vanja h. Mjellanger er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 04.03.2025

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet skal godkjennes.

Vedtak:

Årsregnskap for 2024 er godkjent.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 220 000.

Vedtak:

Styrehonoraret fastsettes til kr 220 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 29.02.2024).

4. VALG

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Vedtak:

Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt av generalforsamling.

Vanja H Mjellanger er på valg

Vedtak:

Vanja H Mjellanger velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer

Det kan velges inntil 2 varamedlemmer

Vedtak:

Det ble ikke valgt varamedlemmer

5. Induviduell nedbetaling av lån

Forslagsstiller: Mikael Kristiansen.

Induviduell nedbetaling av lån er noe flere nye borettslag tilbyr sine andelshavere. Det å kunne ha frihet til å betale ned sin andel av lånet vil kunne være positivt for andelshavere.

Det vil i tillegg kunne gjøre det mer attraktivt for personer å kjøpe leilighet i borettslaget vårt. En IN-ordning vil dermed utelukkende være positivt for borettslaget og andelshaverne.

Vedtak:

Styret Fremforhandler IN ordning på fellesgjelden til borettslaget.

Protokoll for Thyholdtvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Henrik Lund (sign.)	03.04.2025
Protokollvitne	Vanja H Mjellanger (sign.)	26.03.2025

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Thyholdtvegen Borettslag mandag 11.03.2024 kl. 00:00 - Digitalt på Min side.

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Vedtak:

13 stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
13 stemmeberettigede til stede
0 fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skriver referat fra møtet. Protokollen er et offentlig dokument og må skrives fullstendig, slik at også ikke tilstedeværende kan forstå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som er gjort.

Vedtak:

Henrik Lund er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

Protokollen skal signeres av minst en eier i tillegg til møteleder.

Vedtak:

Vanja H Mjellanger er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager. innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt dd.mm.2024

Vedtak:

Innkallingen er godkjent.

1.6 Godkjenning av dagsorden

Vedtak:

Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. Valg

På Den ordinære generalforsamlingen skulle det velges to nye styremedlemmer. En av kandidatene valgte å trekke seg før valget. For å danne et komplett styre skal det være minimum to styremedlemmer i tillegg til styreleder.

Karl-Erik Nygård Johansen ønsker å stille til valg som styremedlem for 2 år.

Karl-Erik, er 30 år. Han er utdannet tømrer, jobber i dag som funksjonær for Frøiland Bygg Skade. Ønsker å bli styremedlem for å kunne være delaktig i det som skjer i og omkring borettslaget.

Vedtak:

Karl-Erik Nygård Johansen velges til styremedlem for 2 år.

Enstemmig

Protokoll ekstraordinært møte for Thyholdtvegen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Henrik Lund (sign.)	25.03.2024
Protokollvitne	Vanja H Mjellanger (sign.)	25.03.2024



Vedtekter for Thyholdtvegen Borettslag

Sist endret 28.05.20 i generalforsamling.

Innledende bestemmelser

1.1. Navn
Borettslaget skal hete Thyholdtvegen.

1.2. Formål
Thyholdtvegen Borettslag er et andelslag som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg. Laget har dessuten som formål å erverve eller sørge for oppføring av andre bygg enn boligbygg, som garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Laget har også til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelshavernes interesser.

1.3. Forretningskontor
Forretningskontoret er i Tromsø kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler og andelseiere
Andelene skal være på kr. 5000.-

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i laget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

Uavhengig av overnevnte kan staten, en fylkeskommune eller en kommune eie inntil ti prosent av andelene i laget i samsvar med borettslagsloven § 4-2(1). Det samme gjelder selskaper som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av

stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskaper, stiftelser eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

Andelseiere skal få utlevert ett eksemplar av vedtekter og eventuelle husordensregler (se Brukermappe for beboere punkt 8).

2.2. Sameie i andel

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. Vedtektenes punkt 4-2.

2.3. Overføring av andel og godkjennelse av ny andelseier

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av laget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

Borettslaget kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn eller dersom ervervet vil være i strid med vedtektenes punkt 2. Dersom borettslaget nekter å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at søknader om godkjenning kom frem til laget. I motsatt fall regnes godkjennelse som gitt. Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnadene til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Hovedregel

Dersom en andel i laget skifter eier ved salg av andel, har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett på samme vilkår.

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseiernes eller ektefelles slektninger i opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som står i samme stilling som livsarving, til søsken, eller andre som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som tidligere andelseier.
Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter husstandsfellesskapslovens § 3.

3.2 Frister

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding fra megler om at andelen skal skifte eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.
Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3.3 Nærmere om forkjøpsretten

Dersom flere andelseiere ønsker å gjøre bruk av forkjøpsretten, bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet i laget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i laget med lik ansiennitet, avgjøres dette ved loddtrekning foretatt av styret.

Andelseier som vil overta en ny andel på forkjøpsrett, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på borettslagets nettsider, ved oppslag i borettslaget.

4 Borett og bruksoverlating

4.1 Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til; og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene ellers. Bruk mv. av parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg reguleres av vedtektenes punkt 15.

Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
Andelseier skal behandle boligen, endre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk av boligen og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

En andelseier kan med styrets samtykke gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold (se husordensregler punkt 11), kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2Brukeroverlating

Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke overlate bruken av boligen til andre.
Andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Med godkjenning fra styret, kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opptil tre år dersom andelseieren selv eller et medlem av husstanden som er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne ha blitt andelseier.

4.3 Brukeroverlating med særlig grunn

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person

- andelseieren er midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle, slektning i rett opp/ nedstigende linje eller fosterbarn av andelseiers ektefelle.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfelleskapslovens § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, og brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseieres plikter overfor laget.

Andelseier som er en juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som omfatter mislighold av pliktene i forhold til laget.

Andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, når bruken av boligen er overlatt til andre.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseiers skal holde boligen i forsvarlig stand.
Andelseieren skal holde vedlike slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen.

Vedlikeholdsansvaret omfatter også nødvendige reparasjoner eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat, tapet, golvbelegg, vegg-, golv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og karmer, men ikke utskifting av vinduer eller ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/ sluk og frem til borettslagets felles-/ hovedledning.
Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Vedlikeholdsplikten omfatter videre utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd, hærverk og uvær.

Dersom andelseieren oppdager skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren å umiddelbart sende melding til laget.

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven §§ 5-15 og 5-16.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen i forsvarlig stand så langt plikten ikke tilligger andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og annen felles installasjoner som går gjennom boligen, skal holdes vedlike av laget. Borettslaget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter videre utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, ytterdører til boligen, reparasjon og utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, rør og ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler eller lignende.
Andelseierne skal gi borettslaget nødvendig adgang til boligen slik at laget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjoner og utskiftninger. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine plikter, jfr. borettslagsloven § 5-18.

6. Salgspålegg og fravikelse

6.1 Mislighold

Andelseiernes brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk/overlating av bruk og andre brudd på husordensregler.

6.2 Salgspålegg

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen iht. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6.3 Fravikelse

Styret kan kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13 dersom andelseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse, vesentlig forringelse av eiendommen. Fravikelse kan også kreves dersom andelseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage, og sjenanse for eiendommens øvrige andelseiere eller brukere.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7.1 Felleskostnader og pantesikkerhet

Felleskostnader betales den 15. hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall svarer andelseieren forden til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente, se forsinkelsesrenteloven av 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling, eller senere lov som erstatter denne.

7.2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav om dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet, har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret

8.1 Styret

Laget består av et styre som skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer, samt opptil to varamedlemmer. Styret skal velges av generalforsamlingen. Styrets leder velges særskilt. Styret kan selv oppnevne eventuell nestleder.

Styret kan bestå av eksterne styremedlemmer, altså personer som ikke er andelseiere, men aldri slik at eksterne styremedlemmer utgjør flertallet i styret.

Styrets leder velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for et tidsrom på to år. Varamedlemmer velges for ett år av gangen.

Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Styreleder er også borettslagets representant i sameiet.

8.2 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan treffe alle avgjørelser som etter loven eller vedtektene ikke er lagt til andre organer.

Styreleder skal sørge for at styret sammenkaller til møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styreleder skal lede styremøtene. Dersom styreleder ikke er til stede og det ikke er valgt nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksfør når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, utgjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt sitt samtykke med minst to tredjedelers flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 annet ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets foretaksnavn.

9. Forretningsførsel

Styret engasjerer lagets forretningsfører. Pr dato er Bonord forretningsfører.

10. Generalforsamlingen

10.1 Myndighet

Den øverste myndigheten i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10.2 Ordinær generalforsamling

Ordinær generalforsamling skal avholdes innen utgangen av juni hvert år.

10.3 Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling avholdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.4 Varsel og innkalling

Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med varsel minst 8 dager og høyst 20 dager før forsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan innkalles med kortere varsel, men på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

I innkallingen skal sakene som skal behandles være angitt med hovedinnhold, Et forslag må etter borettslagsloven og vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall for å kunne behandles.

10.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av årsregnskap
4. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
5. Eventuelt valg av revisor
6. Fastsetting av styrets godtgjørelse
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen

10.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal leders av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10.8 Vedtak på generalforsamlingen

Foruten saker som nevnt i vedtektenes punkt 10.5 kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen, om ikke samtlige andelseiere i laget samtykker og ikke annet følger av særlige lovbestemmelser.
Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med alminnelig flertall. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11.2 Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

Ingen kan selv, ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om en avtale om seg selv, nærstående eller sak om seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23

11.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i borettslaget har plikt til å bevare taushet overfor tredjeperson om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslagsloven

12.1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

12.2 Forholdet til borettslagsloven

Reglene i burettslagslova gjelder så fremt forholdet ikke er regulert av borettslagets egne vedtekter

13. Dugnadsreduksjon

Andelseierne belastes med kr. 50,- per måned i felleskostnadene for å dekke utgifter til vedlikehold o.l. som i prinsippet kan utføres uten å benytte eksterne bistand.

.

De som deltar på minst én dugnad i året, vil få refundert hele årsbeløpet ved reduksjon av kapitalutgiftene i desember

14. Forsikring

14.1 Andelshaver skal i utgangspunktet betale egenandelen ved bruk av borettslagets forsikring.

Styret kan i særlige tilfeller vurdere om det slik at borettslaget betaler egenandel.

14.2 Der et forsikringsselskap ikke går inn og dekker for en skade eller reparasjon, må andelshaver selv dekke kostnadene. Dette i tråd med og i forlengelse av vedlikeholdsplikten til den enkelte.

15. Om parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15. Vedrørende parkeringsplasser i borettslagets parkeringsanlegg

15.1 Rett til bruk av parkeringsplass mv.

Ingen andelshavere har noen rett til bruk av parkeringsplassene i borettslagets parkeringsanlegg med mindre rettigheten fremkommer av disse vedtektene m/vedlegg eller er tinglyst på borettslagets eiendom. Borettslaget v/ styret disponerer ellers parkeringsanlegget.

Bruksrettighetene til parkeringsplasser skal ikke tinglyses, men registreres i vedlegget til disse vedtekter. Bruksrettighetene til parkeringsplasser registreres på andelsnummer. Dette innebærer at parkeringsplassene følger automatisk med salg av en andel.

Hver andel har bruksrett til parkeringsplass(er) som vist på vedlegget "*Oversikt over parkeringsanlegg*" som skal anses som en del av disse vedtekter. Vedlegget består av en tegning over parkeringsanlegget m/ nummerering av parkeringsplassene, samt en liste der det fremkommer hvilket leilighetsnummer som har bruksrett til den enkelte parkeringsplass.

Den enkelte bruksrett til parkeringsplass kan ikke slettes, reduseres eller på annen måte disponeres over av andre enn den som er eier av andelen (leiligheten) som er registrert som rettighetshaver etter nevnte vedlegg.

Bruksrettighetene til parkeringsplassene kan ikke selges til noen utenfor borettslaget, men bruksretten kan selges internt til en annen andelshaver. Selger plikter å informere styret om et salg av en parkeringsplass for at styret kan gjøre den nødvendige formelle endringen i vedlegget. Styrets arbeid i tilknytning salgsprosessen koster 5 x gjeldende rettsgebyr og vil bli fakturert selger fra forretningsfører.

Styret kan fatte vedtak om å oppdatere vedlegget, såfremt den som er registrert som rettighetshaver samtykker til dette, jf. dette punkts fjerde avsnitt. Det er i så tilfelle ikke nødvendig å avholde generalforsamling for å vedta endringen. Styret skal i tilfelle sende ut vedtektene med det oppdaterte vedlegget til alle andelshavere innen to uker etter styrets vedtak. Gebyret i forbindelse med salget skal ved en slik løsning reduseres til 2 x gjeldende rettsgebyr, jf. forrige avsnitt. Gjelder oppdateringen bare en revidering av kontaktinformasjon til en rettighetshaver tas ingen rettsgebyr og styret behøver ikke sende ut oppdateringen.

Andelshavere som har bruksrett til en parkeringsplass vil få et påslag i felleskostnadene for å dekke fellesutgiftene forbundet med parkeringsanlegget. Påslaget fastsettes av styret.

Rettighetshaver til en parkeringsplass har rett til å leie ut parkeringsplassen. Andelshavere har fortrinnsrett til å leie parkeringsplasser fremfor eksterne leietakere. Det er rettighetshavers plikt til å informere eventuelle eksterne leietakere om denne fortrinnsretten og besørge at det fremkommer i leieavtalen at den opphører senest tre måneder etter at en fortrinnsrett er påberopt.
Rettighetshavere som leier ut sin parkeringsplass plikter umiddelbart å gi styreleder beskjed om navn, telefonnummer og e-post til leietaker. Styreleder skal føre dette opp i vedlegget for å ha kontroll på brukerne av parkeringsplassene. Denne informasjonen anses ikke å være en del av vedtektene og kan føres inn av styreleder uten vedtak fra styret eller generalforsamlingen

15.2 Bruken av parkeringsanlegget mv.

Parkeringsanlegget skal kun benyttes til vanlig og egnet bruk og må ikke benyttes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre brukere.

Hensetting av gjenstander eller anbringelse av innredning i parkeringsanlegget er ikke tillatt.

Parkeringsanlegget kan ikke benyttes til bilvask, smøring, reparasjoner, oljeskift e.l. Unødig bruk av bilens motor i parkeringsanlegget må unngås.

Bruker av parkeringsplass forplikter seg til å påse at garasjedører og porter lukkes etter inn- og utkjørsel.

Bruker av parkeringsplass plikter å akseptere at parkeringsretten i kortere perioder ikke kan benyttes som følge av at det gjennomføres renhold eller vedlikeholdsarbeid.

Borettslaget har intet ansvar for tyveri, brann eller annen skade som kjøretøy måtte bli utsatt for i parkeringsanlegget.

15.3 Øvrige bestemmelser

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også andelshavere som har sin bruksrett tinglyst.

Punkt 15 m/ underpunkter gjelder også leier av en parkeringsplass. Det er utleiers ansvar å
besørge at leietaker er informert om – og forpliktet av – reguleringene.

Borettslaget har ikke under noen omstendigheter ansvar for tap eller skade som leietakere
måtte utsettes for ved bruk av parkeringsanlegget. Borettslaget har videre ikke under noen omstendigheter ansvar for andre krav som en leietaker måtte pretendere som følge av leieforholdet eller bruken av parkeringsanlegget. Utleier er selv ansvarlig for alle forhold tilknyttet sin leietaker.

Næringsseksjonene i sameiet har bruksrettigheter til enkelte parkeringsplasser. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også disse rettighetshaverne så langt ikke dette strider mot vedtektene i sameiet, avtale eller ufravikelig lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til næringsseksjonene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

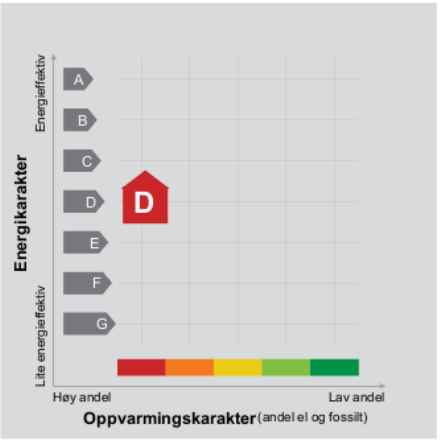
Det er videre enkelte eksterne aktører som har bruksrettighet til enkelte parkeringsplasser forut for punkt 15 m/ underpunkter ble vedtatt. Punkt 15 m/underpunkter gjelder også for disse eksterne aktørene, så langt dette ikke strider mot allerede eksisterende avtale eller lov. Felleskostnadene forbundet med disse parkeringsplassene faktureres til de eksterne aktørene av forretningsfører i tråd med styrets vedtak.

Dette punkt 15 m/ underpunkter endrer ikke på borettslagets rett til å kjøpe tilbake parkeringsplasser i tråd med avtale mellom borettslaget og Thyholdtveien Utbygging AS av 29./30.09.2006. Denne avtalen innebærer i korte trekk at borettslaget har rett til å kjøpe tilbake parkeringsplassene som avtalen omfatter, også av de som senere kjøper disse parkeringsplassene. Borettslaget har følgelig fortsatt full rett til å kjøpe tilbake disse parkeringsplassene, uavhengig av hva som følger av disse vedtekter m/vedlegg. Dette avsnitt kan ikke slettes uten enstemmighet eller når alle parkeringsplassene etter nevnte avtale er kjøpt av borettslaget.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Stakkevollvegen 98H
Postnummer	9010
Sted	TROMSØ
Kommunenavn	Tromsø
Gårdsnummer	119
Bruksnummer	3857
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22388886
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	459217df-563e-42a3-95ae-1af7d4b819c8
Dato	26.06.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stakkevollvegen 98H
Postnummer: 9010
Sted: TROMSØ
Kommune: Tromsø
Bolignummer: H0204
Dato: 26.06.2023 20:06:38
Energimerkenummer: 459217df-563e-42a3-95ae-1af7d4b819c8

Kommunenummer: 5401
Gårdsnummer: 119
Bruksnummer: 3857
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 22388886

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Grunnkart

Tromsø kommune
Byutvikling

Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0
Målestokk: 1:500 Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Areal: 2717 m² Dato: 2025-05-21

N



Tegnforklaring - Grunnkart

- Kum; Reduksjonskum
- Hydrant
- Kran
- Sluk
- Brannventil

VA-ledninger

Ledningstype

- Avlop felles
- Drensvann
- Overvann
- Spillvann
- Vannledning

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Reguleringsplan

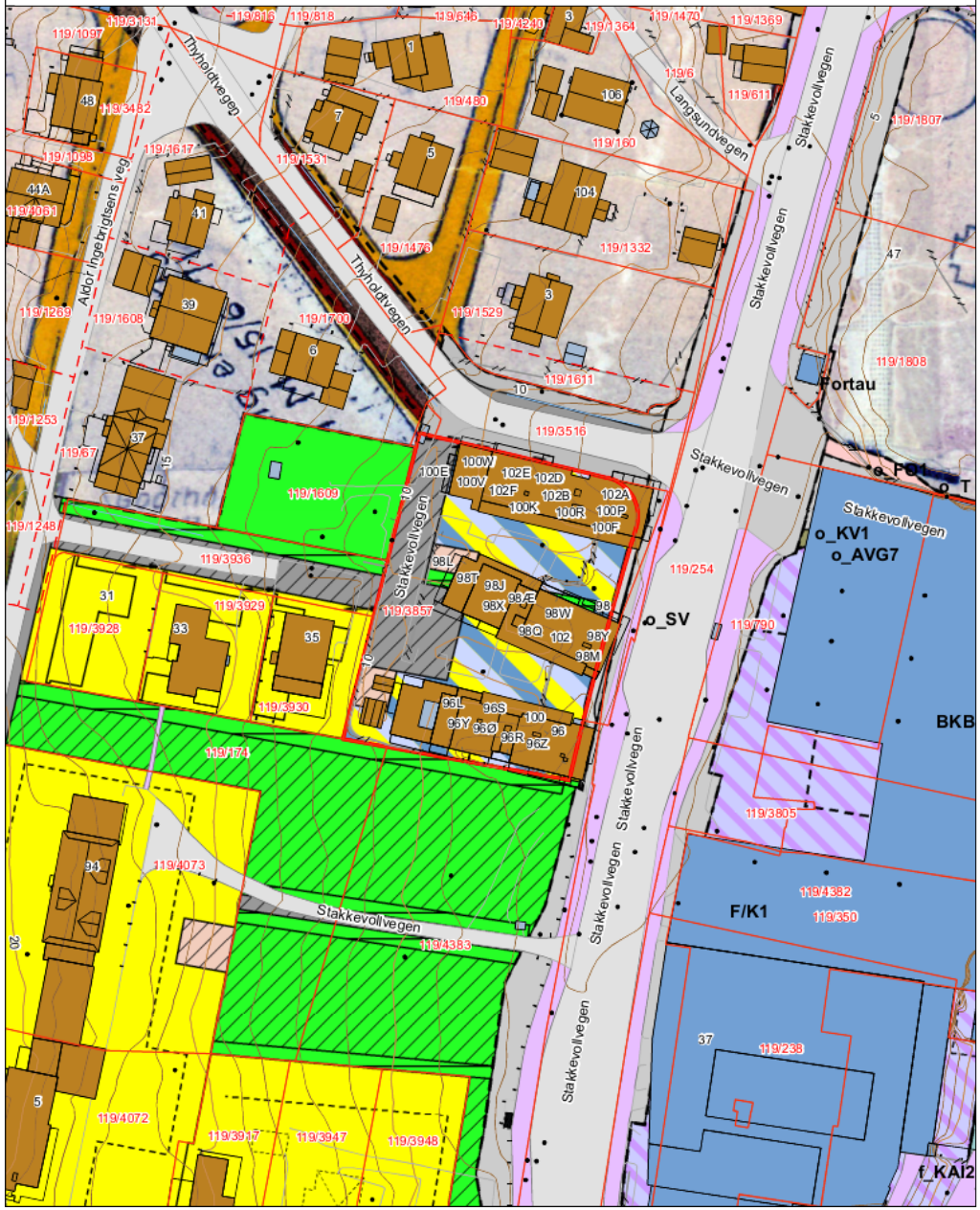
Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 1430
Ikraftredelsesdato: 30.8.2000

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Reguleringsplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- 1211 - Byggegrense
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålgrense
- Andre bestemmelseshjemler
- Regulert høyde
- 1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
- 1810 - Forretning, kontor
- 1813 - Forretning, kontor, tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2041 - Kai
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Klimavernsone
- Felles avkjørsel
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor

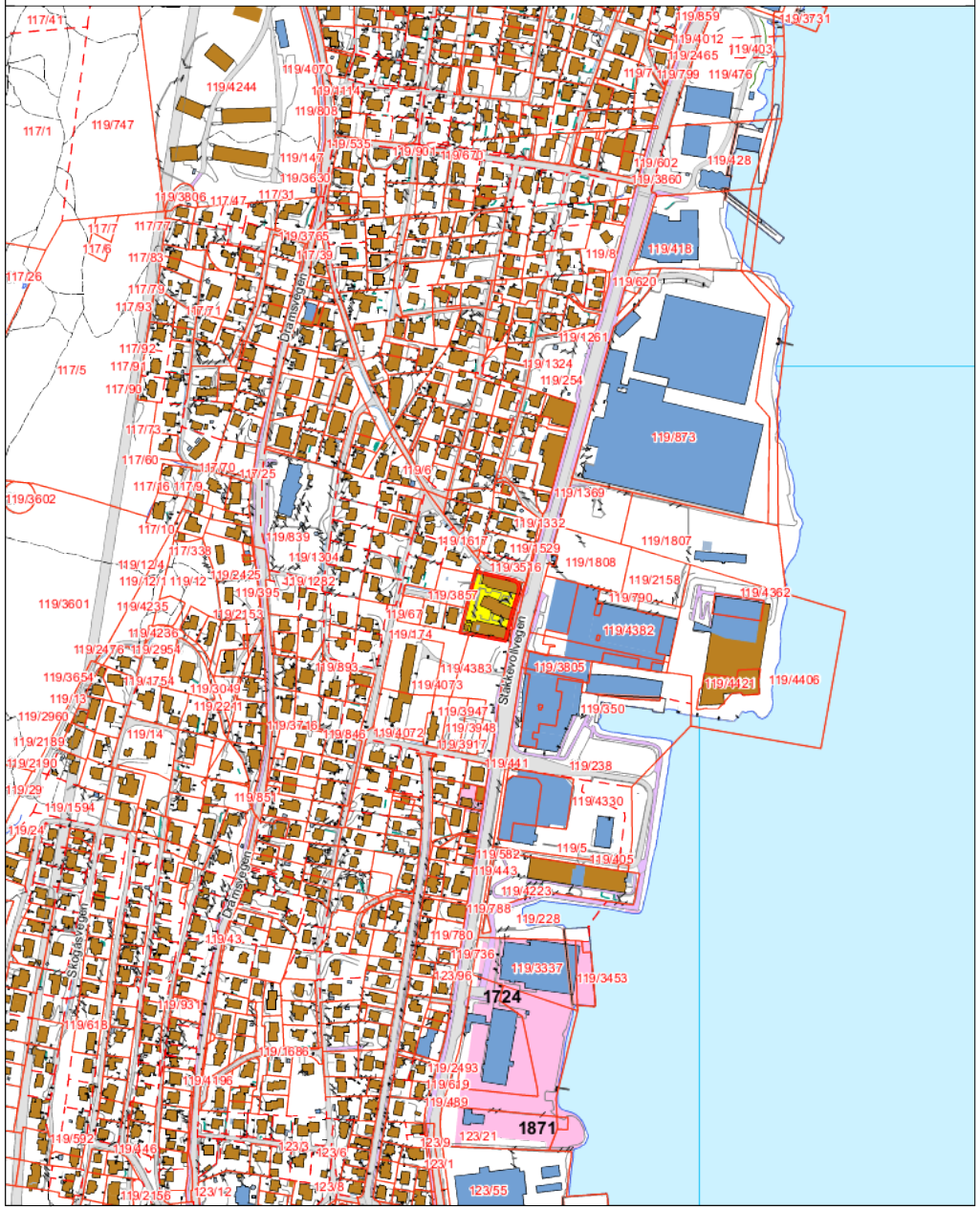
Pågående regulering

Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0
Planident:1724,1969

Målestokk: 1:5,000
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



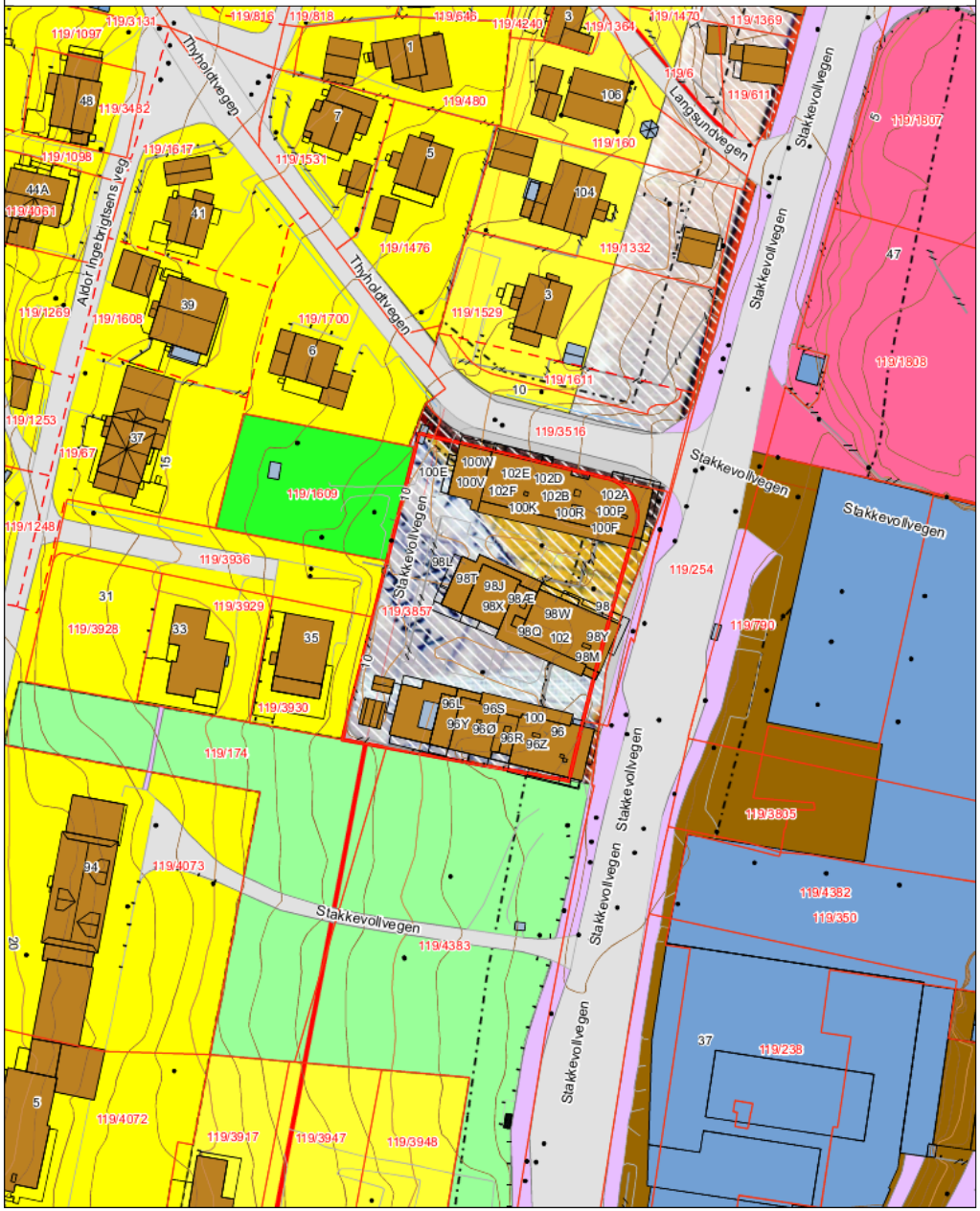
Kommunedelplan

Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0253
Ikraftredelsesdato: 24.4.2019
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Adkomstveg framtidig
- Gang/sykkelveg framtidig
- Gangveg framtidig
- Kp Grense
- Kp Hensynssonegrense
- Kp Arealformålgrense
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting framtidig
- Komb bebyggelse-anleggsformål nåværende
- Komb bebyggelse-anleggsformål framtidig
- Veg nåværende
- Friområde nåværende
- Kp Område

Kommuneplan

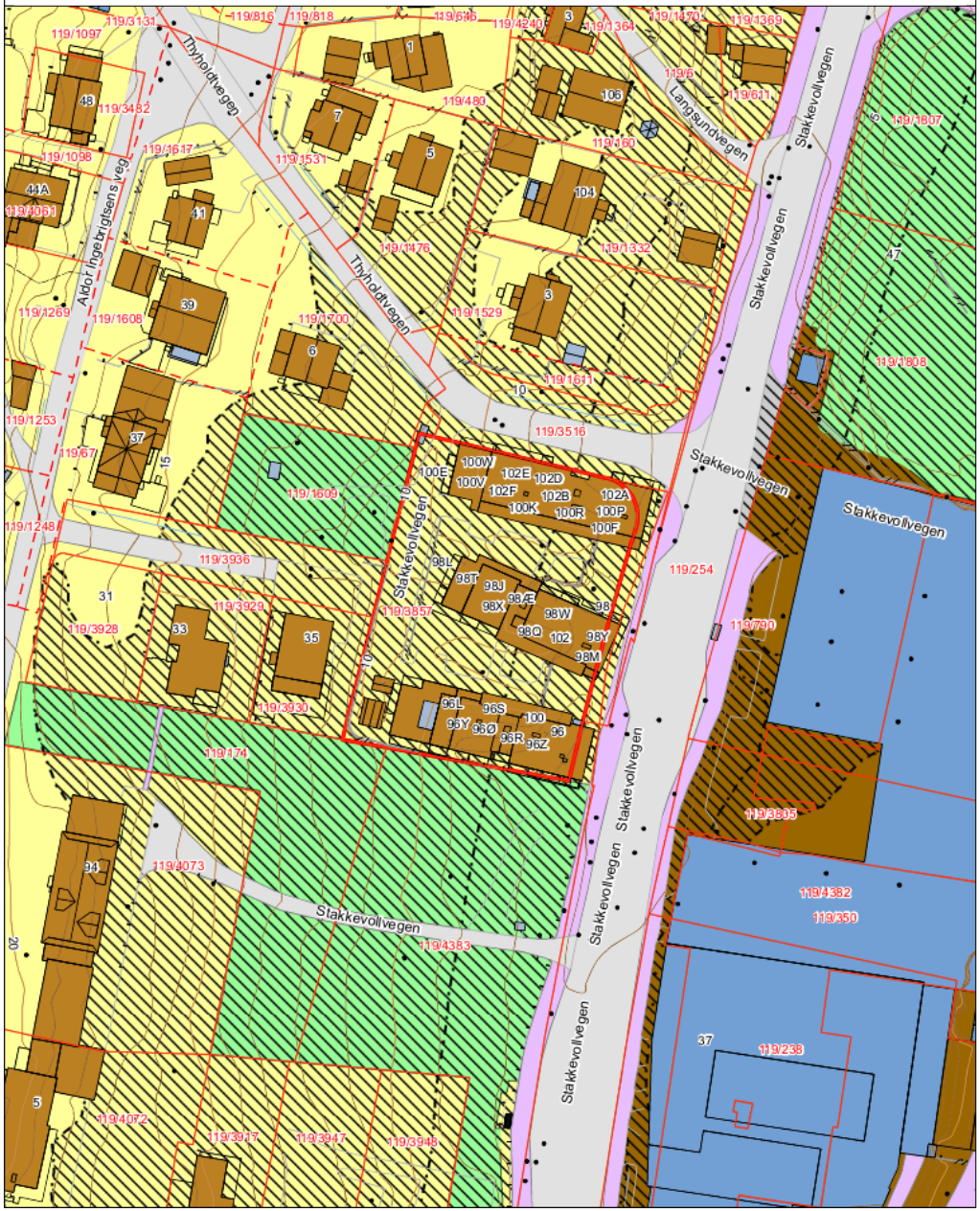
Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0142
Ikraftredelsesdato: 29.3.2017

Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommuneplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- KpHensynssoneGrense
- KpArealformalGrense
- Kp Støysone
- Boligbebyggelse nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Friområde nåværende

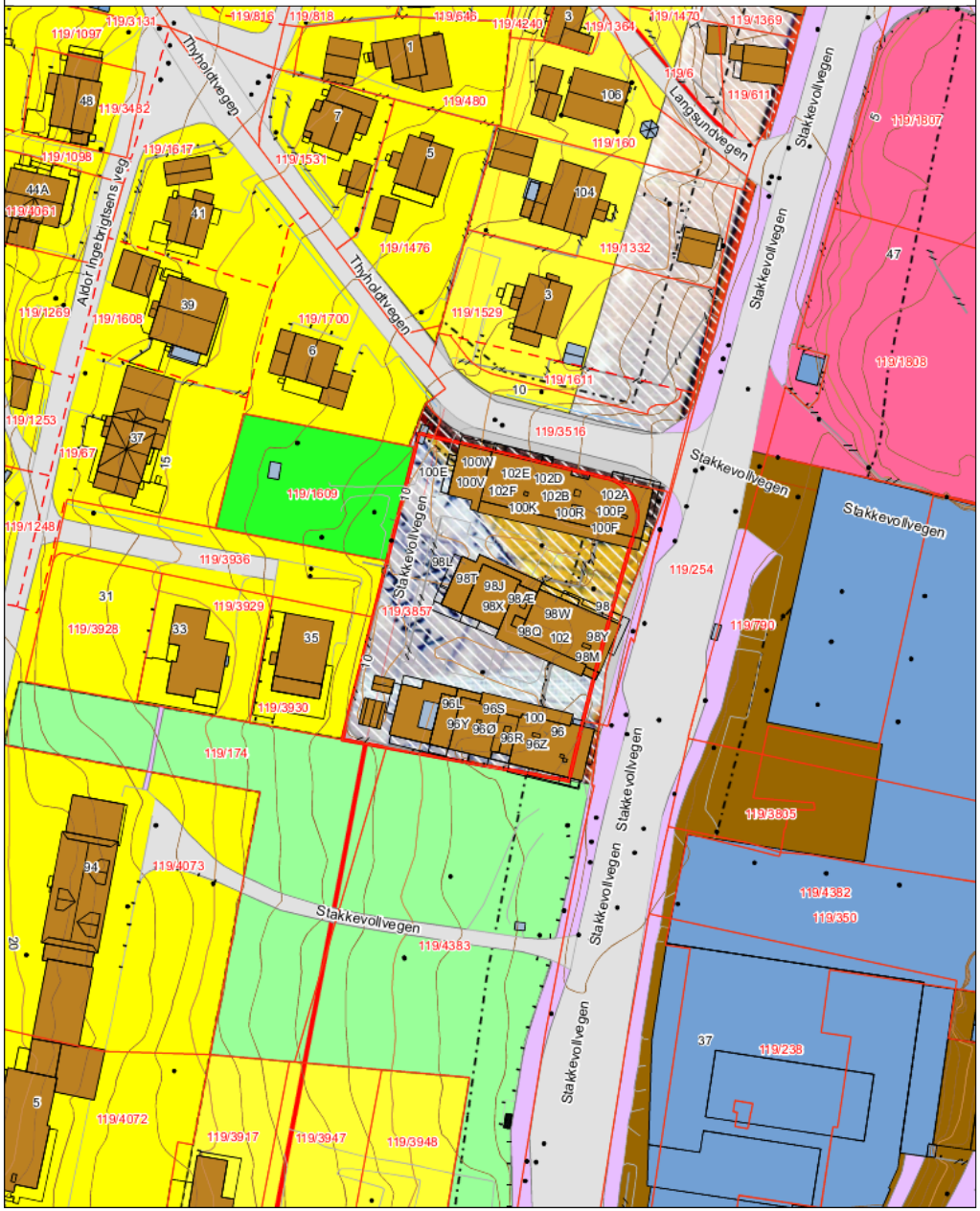
Kommunedelplan

Adresse: Stakkevollvegen 98H, 9010 TROMSØ
Gnr/Bnr: 119/3857/0/0

Målestokk: 1:1,000
Planident: 0253
Ikrafttredelsesdato: 24.4.2019
Koordinatsyst: UTM33/Euref89
Dato: 2025-05-21

Tromsø kommune
Byutvikling

N



Tegnforklaring - Kommunedelplan

- Stolpe

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense
- Usikker eiendomsgrense

Anlegg

- Gjerde
- MurLoddrett

TraktorvegStiLinje

- Sti

Vann linje

- VeggrøftÅpen
- TiltakFlate

Bygningsflater

- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Bolig, uthus, landbruk
- Bygning, annen kjent type

Vegflate

- VegGåendeOgSyklende
- VegKjørende
- Valgt eiendom
- Kp Tekst
- Adkomstveg framtidig
- Gang/sykkelveg framtidig
- Gangveg framtidig
- Kp Grense
- Kp Hensynssonegrense
- Kp Arealformålgrense
- Boligområde (N)
- Friområde (N)
- Vegareal (N)
- Boligbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål framtidig
- Tjenesteyting framtidig
- Komb bebyggelse-anleggsformål nåværende
- Komb bebyggelse-anleggsformål framtidig
- Veg nåværende
- Friområde nåværende
- Kp Område

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. **Tv, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. **Avtrekksvifter** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. **Lyskilder**. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, Prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 500**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 14 400**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 400/3 900/3 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig el. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet) kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 18250030 / Mads Jørgensen, tlf. 991 24 484
Stakkevollvegen 98 H, 9010 Tromsø.
Andelsnr. 34 i Thyholdtvegen borettslag, org.nr. 990267960, Tromsø kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____/_____ Akseptfrist: _____/_____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/_____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.
Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie, og driver med dette i et slikt omfang at utleievirksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet (normalt 5 boenheter eller mer). Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort

Oppdragsnr: 18250030
Salgsoppgaven er sist oppdatert 30.05.2025

Mads Jørgensen
Eiendomsmegler/Jurist

991 24 484
mads.jorgensen@em1nn.no

EiendomsMegler 1 Tromsø Strandtorget
Strandgata 22, 9008 Tromsø

eiendomsmegler1.no